

Bebauungsplan Nr. 38

Salachweg

1. Änderung im Bereich der
Fl.Nrn. 458/5 und 459/2 Ge-
markung Lindelburg



Begründung

Stand 22.07.2025



STADT UND RAUM

INHALT

1	VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN.....	3
	Verfahrensstand	3
	Grundlagen	4
	Verfahrenswahl.....	4
2	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	4
4	RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG.....	4
	Historische Nutzungen und aktuelle Nutzungsänderung	4
	Quellenrecherche	4
	Lage, Größe und Beschaffenheit der Grundstücke Fl.Nrn. 458/5 und 459/2	7
	Heutiger Baubestand auf dem Grundstücken Fl.Nrn. 458/5 und 459/2	8
5	STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTSPLANERISCHE grundlagen.....	8
	Topographie	8
	Modellvorhaben ökologisches Schullandheim Pfeifferhütte	8
	Erschließung.....	8
	Baunutzungsverordnung	9
6	SONSTIGE RECHTLICHE UND TATSÄCHLICHE GEGEBENHEITEN IM PLANUNGSGEBIET UND IN DER NACHBARSCHAFT	9
	Immissionsschutz	9
7	Bericht zur Grünordnung	9
	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	9
	Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne	9
	Bayerische Kompensationsverordnung	9
	UVP-Pflicht des Bebauungsplanes	9
	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	9
	Biotopkartierung	9
	Natura 2000.....	10
	FNP, Landschaftsplan	10
8	Vorgaben aus Fachgesetzen und Fachplänen.....	10
	Regionalplan der Region Nürnberg.....	10
	Denkmalschutz	10
9	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	10
	A – PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	10
	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.....	10
	Art der baulichen Nutzung.....	10

Maß der baulichen Nutzung	11
Nebenanlagen, Einrichtungen, Stellplätze	11
Verkehrsflächen; Ver- Entsorgung	11
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
B – HINWEISE.....	11
Pflanzliste	11
Wasserwirtschaft	14
Denkmäler	15
Niederschlagswasser / Grundwasserschutz	15
Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Gefährdungen von geschützten Tierarten.....	15
Baumfallzone / Verkehrssicherungspflicht	15
C - ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG.....	15
D - KOSTEN	15
E - ANLAGEN.....	15

1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

Verfahrensstand

20.02.2024	Änderungsbeschluss
27.02.2024	Ortsübliche Bekanntmachung
20.02.2024	Beschluss zur frühzeitigen Auslegung und Trägerbeteiligung
27.02.2024	Ortsübliche Bekanntmachung
06.03.2024 bis 10.04.2024	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
24.02.2024 bis 03.04.2024	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
14.01.2025	Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung
29.01.2025	Ortsübliche Bekanntmachung
24.01.2025 bis 14.03.2025	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
10.02.2025 bis 14.03.2025	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
22.07.2025	Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung
	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4a BauGB)
	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a BauGB)
	Satzungsbeschluss
	Genehmigung
	Ausfertigung
	Ortsübliche Bekanntmachung
	Wirksamkeit

Grundlagen

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanänderung und seiner Festsetzungen sind

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017; zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom **20. Dezember 2023**,

die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom **23. Dezember 2024**,

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977,

die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021.

Verfahrenswahl

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 38 Salachweg stellt für die Grundstücke Fl.Nrn. 458/5 und 459/2 der Gemarkung Lindelburg ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schullandheim dar.

Da der Bebauungsplan die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt, liegt ein Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB vor. Das Änderungsverfahren wird in der vorliegenden Verfahrenswahl des § 30 Abs. 3 BauGB fortgesetzt.

2 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der Eigentümer Villa-Flaire GmbH beantragt bei der Gemeinde Schwarzenbruck eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung.

Neben der bisherigen Zweckbestimmung für ein Schullandheim soll zukünftig eine Kultureinrichtung sowie eine Schank- und Speisewirtschaft mit den dazu notwendigen Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie der für die Nutzungsänderung verursachte Bedarf an Stellplätzen zulässig sein.

Zwischen der Villa-Flaire GmbH und der Gemeinde Schwarzenbruck wurde zum Zweck der Bebauungsplanänderung ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB mit Datum vom 15.04.2024 geschlossen.

3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderung der Villa-Flaire GmbH vorzubereiten und damit eine Weiternutzung der denkmalgeschützten Anlage zu ermöglichen.

4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

Historische Nutzungen und aktuelle Nutzungsänderung

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 459/2 wurde ein Wohngebäude mit einem Hauptgebäude (Salachweg 8, 10) sowie mehreren Nebengebäuden, Erdkellern und drei Personalgebäude (Salachweg 2, 4, 6) in 1930 errichtet und 1940 als Jagt Villa umgebaut.

Quellenrecherche

(Quelle Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, <https://www.ldbv.bayern.de/vermessung/luftbilder/researchstation.html>, Luftbildrecherche, Abruf am 22.05.25):

Das Luftbild 1946 zeigt auf den beiden Grundstücken Fl.Nrn. 459/2 und 458/5 eine Bestockung mit Forstbäumen. Anhand des Schattenwurfes (siehe Bereich Kanal) muss es sich um einen bereits älteren Waldbestand gehandelt haben, der als Außenfläche der „Jagd Villa“ zugeordnet war.



Das nächste Luftbild aus dem Jahr 1969 zeigt eine lineare Abholzung über die gesamte Grundstücksfläche, das später aufgelassene Schwimmbecken, an der Villa und im Bereich der Gesindehäuser größere Flächen für eine gärtnerische Nutzung.



Das Luftbild 1995 zeigt zwei größere versiegelte Flächen im Wiesenbereich in der Nähe zur Villa und eine gärtnerische Nutzung. Die lineare abgeholzte Fläche beginnt wieder einzuwachsen.



Die Luftbildaufnahme von 2017 zeigt zunehmenden Bewuchs, eine größere versiegelte Fläche an der Villa und zwei Tore zum Fußballspielen.



Der Gebäudebestand, die private Erschließungsstraße (Salachweg), die befestigten Erschließungsflächen sowie die historischen Zufahrten auf das Grundstück können aus dem Lageplan des damaligen Planfertigers (Stadt Nürnberg, Städtisches Liegenschaftsamt, 28.10.1969) entnommen werden.

Aus dem Jahr 1958 liegen Umbaupläne für das „Kinderheim Pfeifferhütte“ vor. Der (passive) Bestandsschutz gewährleistet das Recht, das Bauwerk weiterhin so zu nutzen, wie es seinerzeit (1930 – 1940) im Einklang mit dem damaligen materiellen Recht errichtet wurde.

Im Zuge einer Baugenehmigung um 1969 wurden die innere Erschließung und die Entwässerung anhand eines Freiflächengestaltungsplan ergänzt. Die dokumentiert der nachstehende Lageplan M = 1:1000.

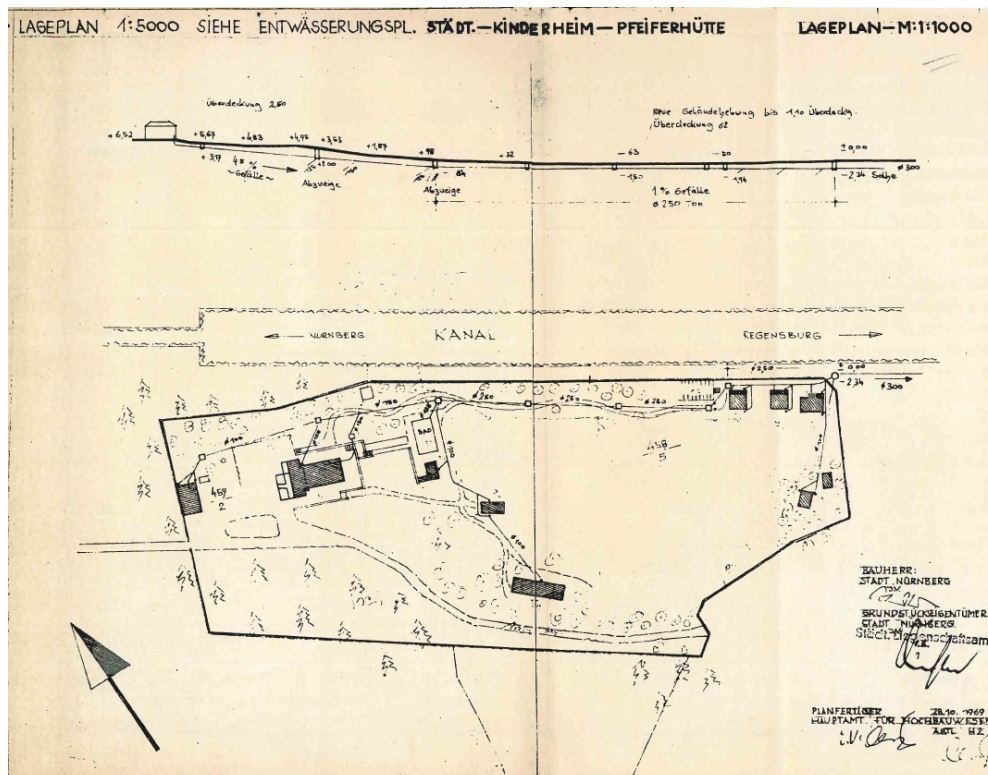


Abbildung: Genehmigter Freiflächengestaltungsplan 1969

Es folgte 1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 38, Salachweg“, um neben der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Gemischten Gebietes am Salachweg die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Schullandheimes zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan setzt mit Rechtskraft vom 24.04.1986 für die Grundstücke Fl.Nrn. 459/2 und 458/5 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schullandheim“ fest.

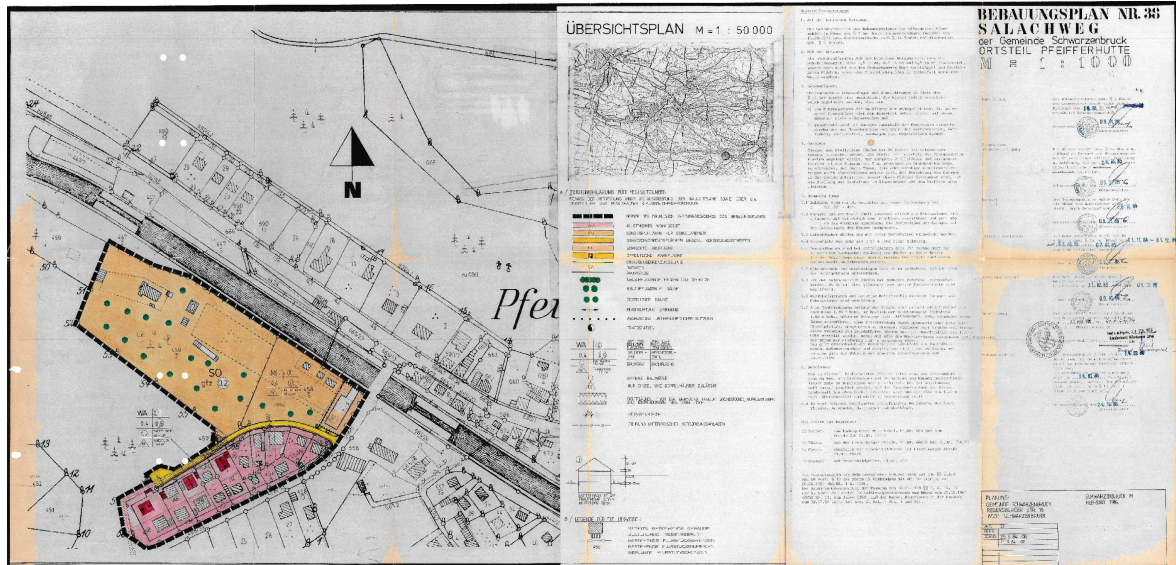


Abbildung: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 38 Salachweg

Aufbauend auf den rechtskräftigen Bebauungsplan wird für die aktuell angedachte Nutzungsänderung in den textlichen Festsetzungen zum Planblatt die bisherige Zweckbestimmung des Sondergebietes „Schullandheim“ um die zulässige Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO wie folgt ergänzt:

„Zulässig ist der Betrieb eines Schullandheimes sowie einer Kultureinrichtung. Zulässig ist der Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft.“

Zulässig sind für die festgesetzten Nutzungen die notwendigen Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO (1977) sowie Gebäude und Anlagen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a, d, 2b, 3a, 4, 7, 8, 10a, c, d, 12a, 13e, f, 15b, c, d, 16a, e, g, sowie nach Art 72 BayBO 2024. Zulässig ist die Errichtung von Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO (1977) nach der jeweils gültigen Fassung der Garagenstellplatzverordnung.

Die Zielsetzung der Art der baulichen Nutzung begründet sich darin, für den denkmalgeschützten Gebäudebestand mit Freianlagen eine Revitalisierung und Folgenutzung im Bereich der Bildung, Kunst, Kultur und Gesundheit zu ermöglichen. Damit sind zukünftig ein Kulturtreff sowie eine Begegnungsstätte zulässig. Für die Bewirtung der Besucher*innen ist eine Gastronomie vorgesehen.

Lage, Größe und Beschaffenheit der Grundstücke Fl.Nrn. 458/5 und 459/2

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Nord Osten durch den Ludwig-Donau-Main-Kanal auf der Fl.Nr. 447/2,
- im Nord Westen durch das Außenbereichsgrundstück Fl.Nr. 459 und den Staatswald,
- im Süd Westen durch den Staatswald,
- im Süd Osten durch ein Allgemeines Wohngebiet am Salachweg und Lindelburger Straße und ein Mischgebiet am Salachweg.

Heutiger Baubestand auf dem Grundstücken Fl.Nrn. 458/5 und 459/2

Der heutige Baubestand ist dem amtlichen Kataster entnommen. Die Außenanlagen sind aus dem genehmigten Lageplan des städtischen Hochbauamtes Nürnberg digital übernommen.

5 STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTSPLANERISCHE GRUNDLAGEN

Topographie

Das Plangebiet ist durch einen Geländeabfall mit insgesamt 2 Höhenlinien geprägt. Die bestehende Bebauung orientiert sich an diesem Höhenverlauf.

Modellvorhaben ökologisches Schullandheim Pfeifferhütte

Für die umweltpädagogische Ausrichtung des Schullandheimes erfolgte 1984 eine Umgestaltung des ca. 4.500m² großen Geländes.

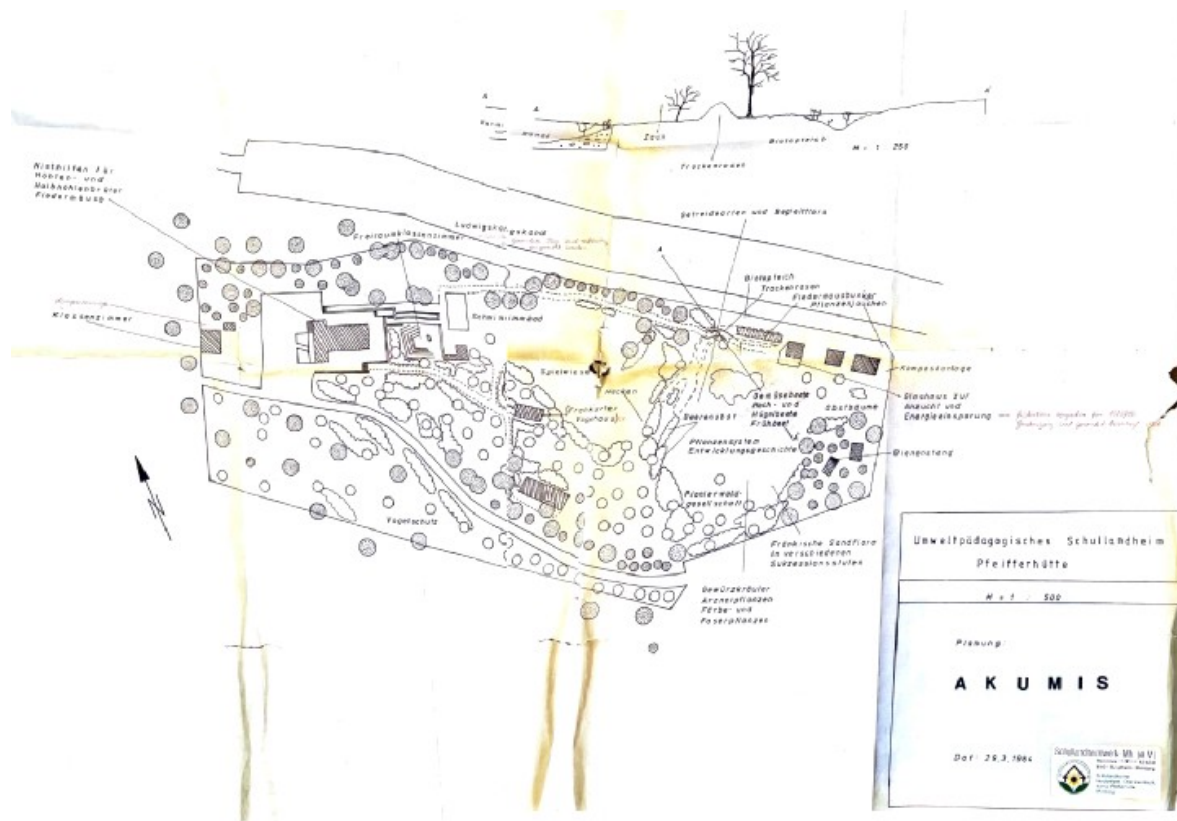


Abbildung: Freianlagenplanung 1984

Erschließung

Die Erschließung der Anlage fand ursprünglich (1930/1940) von Westen über den Moosweg statt.

Der Bebauungsplan Nr. 38 setzt zur Erschließung die öffentliche Erschließungsfläche „Salachweg“ einschließlich Versorgungstreifen von insgesamt 5,0m fest. Das Grundstück liegt in ausreichender Länge an der Erschließungsfläche an. Die Breite von 5,0m ist ausreichend für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr. Der Salachweg ist erstmalig hergestellt und abgerechnet.

Die abwassertechnische Erschließung für das Schmutzwasser erfolgt über den bestehenden im Nord Osten verlaufenden Hausanschluss. Dieser ist über die Fl.Nrn 447/2 an den öffentlichen Kanal in der Lindelburger Straße angeschlossen.

Die Binnenerschließung findet über eine vorhandene Privatstraße auf der Fl.Nr. 459/2 statt. Über diese werden die notwendigen Stellplätze und das Hauptgebäude Salachweg 8/10 angefahren.

Baunutzungsverordnung

Rechtsgrundlage bleibt weiterhin die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt war.

6 SONSTIGE RECHTLICHE UND TATSÄCHLICHE GEGEBENHEITEN IM PLANUNGSGEBIET UND IN DER NACHBARSCHAFT

Immissionsschutz

Der Art der baulichen Nutzung liegt die schallimmissionsschutzrechtliche Untersuchung des Ingenieurbüros für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH, Nürnberg, Bericht Nr. 16515.1 vom 27. November 2024 zugrunde. Die schallschutztechnische Untersuchung ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 12.1).

7 BERICHT ZUR GRÜNORDNUNG

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Bauland wird entsprechend den Zielen des Regionalplanes zu Verfügung gestellt.

Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne

Nach § 1(6) Nr. 7 Punkte a bis i sowie § 1a BauGB sind bei der Änderung und Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zusammen mit dem Naturschutz und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Es werden im vorliegenden Fall die Verfahren zur Umweltabschätzung mit der

- Bayerischen Kompensationsverordnung,
- Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP- Pflicht),
- Artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP- Prüfung),
- Prüfung der Auswirkungen für das Vogelschutzgebiet im angrenzenden Nürnberger Reichswald (Natura 2000)

zusammenfassend betrachtet und in das Bauleitplanverfahren integriert.

Bayerische Kompensationsverordnung

Es besteht nach § 30 Abs. 3 BauGB im Zusammenspiel mit § 35 BauGB eine Ausgleichspflicht nach der Bayerischen Kompensationsverordnung für genehmigungspflichtige Bauvorhaben im Außenbereich. Es wird eine zusätzliche Fläche von 1.113m² im Außenbereich versiegelt. Der Ausgleich wird in Form einer Grundstückseingrünung den Grundstücken Fl.Nrn. 458/5 und 459/2 zugeordnet.

UVP-Pflicht des Bebauungsplanes

Für das Bebauungsplanvorhaben besteht nach Anlage 1, Nummer 18.7.1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit, keine unmittelbare UVP-Pflicht. Ebenfalls besteht keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls da sich der Flächenanteil, der von neuen Anlagen überdeckt wird, unterhalb des Größenwertes von 20.000 m² bis 100.000 m² befindet.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Bezüglich der Naturausstattung liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung keine Daten vor.

Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung befindet sich keine Biotopfläche.

Natura 2000

An den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung grenzt der Nürnberger Reichswald an. Unter dem ID-Code Bayern 6533-471 ist ein Vogelschutzgebiet festgesetzt. Zur Verträglichkeitsabschätzung der Nutzungsänderungen im Planungsgebiet liegt ein Gutachten des Landschaftsarchitekturbüros Trepesch, 92224 Amberg vom 26.09.2024 vor (Anlage zur Begründung).

FNP, Landschaftsplan

Im Plan finden sich keine Zielvorgaben für den Erhalt und die Entwicklung von Natur und Landschaft. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. **Bei dem Baubestand auf dem Grundstück handelt es sich um eine mit Forstbäumen bestockte Parkanlage auf einem privaten Außenbereichsgrundstück nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 35 BauGB.**

8 VORGABEN AUS FACHGESETZTEN UND FACHPLÄNEN

Regionalplan der Region Nürnberg

In der Begründungskarte „Erholung“ wird der Gemeinde Schwarzenbruck eine besondere Bedeutung für die Erholung zugeschrieben. Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet soll insbesondere erhalten und gestaltet werden.

Denkmalschutz

Unter der Aktennummer D-5-74-157-54 werden für die Fl.Nrn. 458/5 und 459/2 die denkmalgeschützten Anlagen in der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege wie folgt beschrieben:

Ehem. Jagdvilla, später Gästehaus und Schullandheim, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Steilsatteldach, an der Westseite zwei Eckrisalite, von Hans Ebert, 1930, Umbau zum Gästehaus wohl nach Planung von Wilhelm Schlegtendal. 1940; Gartenpavillon, eingeschossiger, verputzter Massivbau mit Zeltdach und bossierten Ecklisenen; Gartenhaus, eingeschossiger Holzbau mit flachem Satteldach und Portikusvorbau; Pförtnerhaus, eingeschossiger, verputzter Massivbau mit Satteldach und Lisenengliederung; Mauer mit Eingangstor, Mauerwerk aus Bruchkalkstein; an der westlichen Grundstücksgrenze; Garten von Nadelgehölz eingefasste freie Wiesenfläche mit Mauern und Terrassen; Gesindehäuser, drei erdgeschossige, verputzte Massivbauten mit Satteldächern und hölzernen Vorbauten; Eiskeller, erdbedeckter Backsteinbau; Einfriedung, Einfriedung mit Kunststeintor und –skulptur eines Tieres; an der südöstlichen Grundstücksgrenze; sämtlich 1930/40.

Für den Listeneintrag „Garten von Nadelgehölz eingefasste Wiesenfläche“ ist derzeit eine Berichtigung beim Landesamt für Denkmalpflege beantragt (Siehe Luftbildrecherche, Antrag vom 03.06.2025).

Beim Vollzug der Baugesetze ist das Bayerische Denkmalschutzgesetz anzuwenden.

9 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

A – PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38 Salachweg umfasst die Grundstücke Flurnummern 458/5 und 459/2 der Gemarkung Lindelburg. Der Geltungsbereich ist geeignet, die städtebaulichen Ziele zu steuern.

Art der baulichen Nutzung

Im sonstigen Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO (1977) sind Anlagen für kulturelle, schulische und gesundheitliche Zwecke sowie eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig.

Allgemein zulässig sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO (1977). Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (1977) werden auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (1977) nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen.

Zulässig sind Gebäude und Anlagen nach Art. 57 und Art 72 BayBO. Sie sind verfahrensfrei aber erlaubnispflichtig nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz.

Zulässig ist die Errichtung von Stellplätzen nach § 12 BauNVO (1977). Die Anzahl der Stellplätze ergibt sich für den durch die genehmigten Nutzungen verursachten Bedarf.

Für die Art der baulichen Nutzung liegt durch die Villa Flaire eine Betriebsbeschreibung vom 29.09.2024, Berichtig am 07.07.2025 vor (Anlage zur Begründung).

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Kubatur des denkmalgeschützten Baubestandes.

Nebenanlagen, Einrichtungen, Stellplätze

Die Standorte der Stellplätze sind so festgelegt, dass eine flächensparende Bauweise funktional und gestalterisch sichergestellt wird und Lärmemissionen vermindert werden.

Verkehrsflächen; Ver- Entsorgung

Die Binnenerschließung erfolgt durch die bestehende Privatstraße, die Ver- und Entsorgung über die bestehenden Sparten.

Immissionsschutz

Das Schallschutzgutachten (Bericht Nr.16515.1 vom 27. November 2024) schlägt eine Betriebszeitenbeschränkung für den Regelbetrieb des Gastronomiebetriebes einschließlich der Abfahrtszeiten der Gäste bis 22.00 Uhr vor. Bei den seltenen Ereignissen der Konzertveranstaltungen als Open Air Veranstaltungen am Zeltstandort muss die Live-Musik um 22.00 Uhr abgeschaltet werden, um den Lärmkonflikt zur benachbarten Wohnbebauung zu lösen. Nach 22.00 Uhr ist ausschließlich Hintergrundmusik aus den Lautsprechern im Außenbereich mit einem Schallleistungspegel je Lautsprecher von $L_{WAeq} \leq 95 \text{ dB(A)}$ zulässig. Öffnungs- und Betriebszeitenbeschränkung können nach dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 ff BauGB sowie der aktuellen Rechtsprechung nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden.

Der Lärmkonflikt ist somit auf der Genehmigungsebene tragfähig zu lösen. Für den Regelbetrieb der Gastronomie und für die seltenen Ereignisse der Konzertveranstaltungen am Zeltstandort können die zulässigen Betriebszeiten die zulässigen Lärmwerte, die Anzahl der Lautsprecher und die Aufstellrichtungen in dem nachfolgenden Genehmigungsverfahren nach LStVG aufgenommen werden. Dem Vorsorgeprinzip folgend werden insgesamt 14 Seltene Ereignisse jährlich zulässig.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung dient zur Sicherstellung der Anlage für den Ausgleich nach der Bayerischen Kompensationsverordnung.

B – HINWEISE

Pflanzliste

Pflanzen-Artenliste für Pflanzungen in privaten Grünflächen. Vorrangig sollten heimische standortgerechte Arten verwendet werden. Zusätzlich aufgeführt sind eingebürgerte Arten, die einen ökologischen Wert als Nahrungs- und Brutgehölz für Vögel und als Bienenweide besitzen.

+ Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielflächen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als

Spielort dienen, wird gewarnt (Quelle: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10. März 1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit).

A. Großkronige Bäume:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Juglans regia	-	Walnuss
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia x intermedia 'Pallida'	-	Kaiserlinde

B. Mittel- und kleinkronige Bäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Crataegus 'Carrierei'	-	Apfeldorn
Crataegus coccinea	-	Scharlachdorn
Crataegus crus-galli	-	Hahnendorn
Crataegus laevigata	-	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus prunifolia	-	Pflaumenblättriger Weißdorn
Fraxinus ornus	-	Blumenesche
Malus communis	-	Garten-Apfel
Malus silvestris	-	Holzapfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus avium 'Plena'	-	Gefülltblühende Vogelkirsche
Prunus cerasifera	-	Kirschpflaume
Prunus domestica	-	Zwetschge
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Prunus padus	-	Gemeine Traubenkirsche
Pyrus calleryana	-	Stadtbirne
Pyrus communis	-	Gartenbirne
Pyrus pyraeaster	-	Wildbirne
Quercus robur 'Fastigiata'	-	Säuleneiche
+ Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	-	Straßenakazie
Sorbus aria 'Magnifica'	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Gem. Eberesche, Vogelbeerbaum
Sorbus aucuparia var. edulis	-	Eßbare Eberesche
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	-	Elsbeerbaum
+ Taxus baccata	-	Gewöhnliche Eibe

C. Sträucher (über 2 m Höhe)

Acer campestre	-	Feldahorn
Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Amelanchier lamarkii	-	Kupferfelsenbirne
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Cotoneaster, in hohen Arten wie	-	Felsenmispel
Crataegus, in Arten wie Abs. B.	-	Dorn
+ Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	-	Sanddorn

+	Ligustrum vulgare	-	Liguster
+	Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	-	Wintergrüner Liguster
+	Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
+	Lycium barbarum	-	Gewöhnlicher Bocksdom
	Prunus, in Arten wie Abs. B.	-	Kirsche, Zwetschge
	Prunus spinosa	-	Schlehe
	Pyracantha in Arten u. Sorten	-	Feuerdorn
	Ribes aureum	-	Goldjohannisbeere
	Ribes divaricatum	-	Amerik. Wildstachelbeere
	Ribes sanguineum	-	Blutjohannisbeere
+	Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
	Rosa, in Arten wie: R. canina	-	Hundsrose
	R. glauca (R. rubrifolia)	-	Blaue Hechtrose
	R. multiflora	-	Vielblütige Rose
	R. rubiginosa	-	Schottische Zaunrose
	R. rugosa	-	Apfelrose
	Salix, in Arten wie S. caprea mas	-	Kätzchenweide
	S. purpurea	-	Purpurweide
	Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
	Syringa in Arten u. Sorten	-	Flieder
+	Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
+	Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

D. Sträucher (unter 2 m Höhe)

	Aronia melanocarpa	-	Apfelbeere
	Berberis, niedrige Arten	-	Berberitze
	Cornus stolonifera 'Kelsey'	-	Niedriger Hartriegel
	Cotoneaster, niedrige Arten	-	Felsenmispel
+	Cytisus scoparius	-	Besenginster
+	Genista tinctoria	-	Färberginster
+	Ligustrum obtusifolium		
	var. regelianum	-	Niedriger Liguster
+	Ligustrum vulgare 'Lodense'	-	Zwergliguster
	Potentilla, in Arten u. Sorten	-	Fünffingerstrauch
	Ribes alpinum	-	Alpenjohannisbeere
	Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisbeere
	Ribes uva-crispa	-	Stachelbeere
	Rosa, in niedrigen Arten wie:	-	Allgemeine Strauchrose
	R. arvensis	-	Feldrose
	R. pimpinellifolia (R. spinosissima)	-	Bibernellrose
	Rubus fruticosus	-	Brombeere
	Spiraea in Arten u. Sorten	-	Spierstrauch
+	Symphoricarpos, in Arten u. Sorten	-	Schneebeere

E. Gehölzarten für freiwachsende Sichtschutzhecken - Ortsrandeingrünung

	Acer campestre	-	Feldahorn
	Carpinus betulus	-	Hainbuche
	Cornus mas	-	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	-	Haselnuß
+	Ligustrum vulgare	-	Liguster
	Prunus spinosa	-	Schlehe
	Rosa canina	-	Hundsrose
	Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
+	Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
+	Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

F. Kletter- und Schlingpflanzen

zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen

Selbstklimmend:

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| + | Hedera helix | - | Efeu |
| | Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' | - | Wilder Wein |
| | Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' | - | Wilder Wein |

Rankhilfe erforderlich:

- | | | | |
|---|-------------------------------|---|--------------|
| + | Aristolochia macrophylla | - | Pfeifenwinde |
| | Clematis, starkwüchsige Arten | - | Waldrebe |
| | Humulus lupulus | - | Hopfen |
| | Lonicera, in Arten | - | Geißblatt |
| | Polygonum aubertii | - | Knöterich |
| | Rosa, in Sorten | - | Kletterrosen |
| + | Wisteria sinensis | - | Blauregen |

G. Trockenheitsresistente Pflanzen für extensive Dachbegrünung

Sedum, Arten wie

- | | | | |
|---|-------------|---|-----------------------|
| - | S. acre | - | Scharfer Mauerpfeffer |
| | S. album | - | Weißer Mauerpfeffer |
| | S. reflexum | - | Felsenmauerpfeffer |

Kräuter / Stauden, Arten wie

- | | | | |
|---|-------------------------|---|----------------------|
| - | Allium schoenoprasum | - | Schnittlauch |
| | Dianthus carthusianorum | - | Karthäusernelke |
| | Hieracium pilosella | - | Kleines Habichtkraut |
| | Potentilla verna | - | Frühlingsfingerkraut |
| | Petrorhagia saxifraga | - | Felsennelke |

Gräser, Arten wie

- | | | | |
|---|-----------------|---|------------------|
| - | Agrostis tenuis | - | Rotes Straußgras |
| | Festuca ovina | - | Schafschwingel |
| | Festuca rubra | - | Rotschwingel |

Ansonsten sind die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten.

H. Empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

Bäume / Hochstämme und Stammbüsche

mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm

Solitärsträucher

3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm

Sträucher

verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm

Bodendeckende Gehölze

3-9 Stück pro m², mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

Wasserwirtschaft

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt durch den Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Schwarzenbruck. Die Kosten für den Anschluss werden entsprechend den Regelungen der Satzung des Trägers der Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Die Behandlung von Niederschlagswasser der Stellplätze erfolgt gemäß Merkblatt DWA-M 153. Es liegen durch das Institut für Grundwasser und Bodenschutz GbR, 90768 Fürth – Vach vom 09.09.2024 eine orientierende Baugrunduntersuchung und die Auswertung eines Sickertestes vor (Anlage 12.3).

Denkmäler

Der Hinweis dient der Beachtung der Belange des Landesamtes für Denkmalpflege. Dies gilt auch für zulässige verfahrensfreie Gebäude und Anlagen gemäß Art. 57 Abs.1 ff und Art. 72 BayBO 2024.

Niederschlagswasser / Grundwasserschutz

Der Hinweis dient der Beachtung der Belange des Grundwasserschutzes. Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Es liegt ein Bodengutachten und ein Sickertest für die Behandlung des Niederschlagswassers auf den Stellflächen vor (Anlage 12.3).

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Gefährdungen von geschützten Tierarten

Durchführung sämtlicher Vorhaben bedingter erforderlicher Rodungsarbeiten und Abbrucharbeiten darf nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum zwischen 1.10. und 28.02. durchgeführt werden.

Baumfallzone / Verkehrssicherungspflicht

Die Kennzeichnung der Baumfallzone und der Hinweis auf die erhöhte Verkehrssicherungspflicht dienen dem Schutz von Personen im Planungsgebiet sowie dem Haftungsausschluss des Waldeigentümers der Fl.Nr. 457 Gemarkung Lindelburg.

C - ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Planungsanlass

Die Gemeinde Schwarzenbruck schließt mit dem Grundstückseigentümer Villa Flaire GmbH einen städtebaulichen Vertrag zum Zweck einer Bebauungsplanänderung des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 38 Salachweg ab. Das Änderungsverfahren wird nach § 30 Abs.3 BauGB durchgeführt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Verfahren waren die Umweltbelange materiell-rechtlich zu prüfen. Hierzu wurde ein Bericht zur Grünordnung als formalisiertes Verfahren gewählt. Auch die weiteren städtebaulichen Prämissen (Immissionsschutz, Behandlung Niederschlagswasser) sind in die Abwägung eingestellt.

Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit wurden sorgfältig geprüft und bei Berechtigung in das Verfahren mitaufgenommen.

Auswahl der Planungsalternative

Der Ausweisungsstandort ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der die Planungsalternativen abgewogen hatte.

D - KOSTEN

Die anfallenden Kosten werden durch den Vorhabensträger, Villa Flaire GmbH ermittelt und getragen.

E - ANLAGEN

12.1 Lärmschutzgutachten Büro Sorge, 90449 Nürnberg, Bericht Nr. 16515.1 vom 27. November 2024 mit der Ergänzung per Mail vom 04.02.2025 zur Aufstellungsrichtung der Lautsprecher.

12.2 Landschaftsarchitekturbüro Trepesch, 92224 Amberg, Prüfung der Auswirkungen für das Vogelschutzgebiet im angrenzenden Nürnberger Reichswald (Natura 2000) vom 26.09.2024

12.3 Institut für Grundwasser und Bodenschutz GbR, 90768 Fürth – Vach, orientierende Baugrunduntersuchung und die Auswertung Sickertest, Gutachten vom 09.09.2024.

12.4 Betriebsbeschreibung Villa Flaire, Zusammenstellung vom 29.09.2024 mit der Berichtigung vom 08.07.2025.