

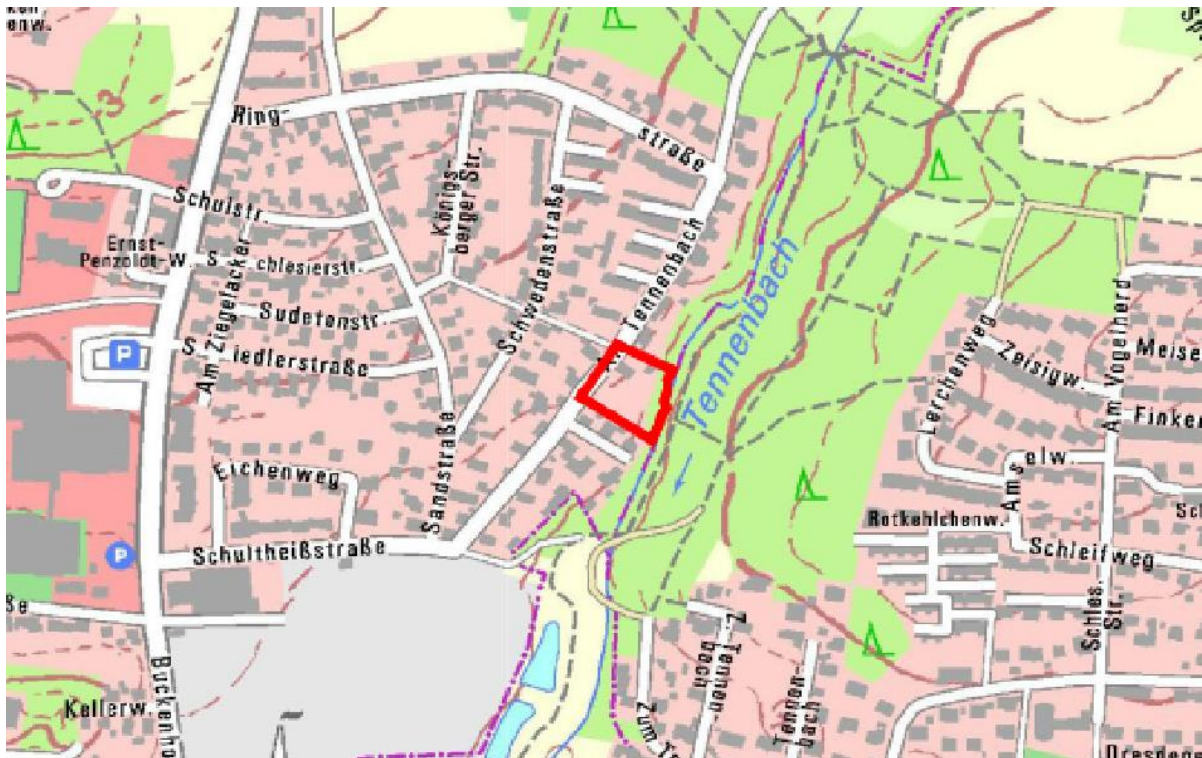


Gemeinde Spardorf

Landkreis Erlangen-Höchstadt

Bebauungsplan Nr. S-1, 4. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung



Entwurf vom 13.10.2020

Planungsträger: Gemeinde Spardorf
vertreten durch
den ersten Bürgermeister Andreas Wasielewski

Erlanger Str. 40
91080 Uttenreuth

Planverfasser: **TB|MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: Matthias Fleischhauer
Stadtplaner

Sarah Stolberg
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Planstand Entwurf vom 13.10.2020

Nürnberg, 13.10.2020
TB|MARKERT

Spardorf,.....
Gemeinde Spardorf

Matthias Fleischhauer
Stadtplaner

Andreas Wasielewski
1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Ausgangssituation	5
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Größe	5
A.4.2	Eigentumsanteile	5
A.4.3	Städtebauliche Bestandsanalyse	5
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	6
A.5.1	Übergeordnete Planungen	6
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	10
A.5.3	Naturschutzrecht	11
A.5.4	Wasserhaushalt	11
A.5.5	Immissionsschutz	11
A.5.6	Denkmalschutz	12
A.5.7	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	12
A.6	Planinhalt	14
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	14
A.6.2	Art der baulichen Nutzung	14
A.6.3	Mindestbaugrundstückgröße, Anzahl der Wohnungen	14
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	15
A.6.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	15
A.6.6	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	15
A.6.7	Grünordnung	16
A.6.8	Waldflächen	18
A.6.9	Erschließung, Ver- und Entsorgung	18
A.6.10	Flächenbilanz	19
A.6.11	Auswirkungen der Planung auf die Belange des Naturhaushaltes	20
A.6.12	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	22
B	Rechtsgrundlagen	23
C	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	23
D	Verzeichnis der Anlagen	24
D.1	Artenabfrage Bayerisches Landesamt für Umwelt	24

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die Grundstücke Flst.-Nrn. 152/31, 152/32, 152/21 und 152/4 befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 1. Sie sind zum heutigen Zeitpunkt mit einem Doppelhaus sowie einer Garage bebaut.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist die Eigentümergemeinschaft mit dem Wunsch an die Gemeinde herangetreten, eine Bebauung im rückwärtigen Teil des Grundstücks zu ermöglichen sowie eine Aufteilung des etwa 3.000 m² großen Plangebietes in annähernd gleich große Teile zu ermöglichen.

Zufolge des Bebauungsplans Nr. S1 „Siedlung Spardorf“, rechtsverbindlich seit 1993, ist dieses Bauvorhaben jedoch nicht zulässig. Die dort festgesetzten Baugrenzen ermöglichen zwar eine weitere Bebauung der Grundstücke mit den Flst.-Nr. 152/31 und 152/32 in westlicher Richtung. Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans könnten zwei Doppelhäuser errichtet werden. Eine Bebauung in zweiter Reihe auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 152/21 ist jedoch nicht zulässig

Um eine angemessene Nachverdichtung auf den genannten Grundstücken zu ermöglichen, wird daher die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

A.2 Ziele und Zwecke

Ziel und Zweck der Planung ist die Ermöglichung einer angemessenen Nachverdichtung auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 152/31, 152/32, 152/21 des Plangebiets. Ermöglicht werden sollen Einzel- und Doppelhäuser, die sich in ihren Kubaturen in das nähere Planungsumfeld einfügen.

A.3 Verfahren

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, da die Zielsetzung der Nachverdichtung und damit eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB vorliegt. Das beschleunigte Verfahren wird aus den folgenden Gründen als anwendbar erachtet:

- Der Umgriff des Plangebietes beträgt rund 3.000 m² und setzt eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 S.2 Nr. 1 BauGB liegt.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan auf folgende Inhalte und Verfahrensschritte verzichtet werden:

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Von dieser Möglichkeit wird kein Gebrauch gemacht, d. h. es erfolgt eine frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit.

- Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Größe

Das Plangebiet befindet sich in südöstlicher Randlage des Gemeindegebiets. Im Nordosten wird es durch die Straße Am Tennenbach und im Südwesten durch den Tennenbach begrenzt. Im nordöstlichen und südwestlichen Bereich schließt das Plangebiet an die angrenzende Wohnbebauung an. Insgesamt umfasst das Plangebiet ca. 2.896 m².

A.4.2 Eigentumsanteile

Alle Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

A.4.3 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet ist im Nordosten auf den Grundstücken Flst.-Nr. 152/31 und 152/32 mit einem Doppelhaus (Wohnnutzung) bebaut. Die nähere Umgebung ist maßgeblich durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit ein bis zweigeschossigen Wohngebäuden geprägt. In ca. 220 m Entfernung befindet sich das Grundstück der ehemaligen Ziegelei. Dort besteht neben der geplanten zukünftigen Wohnbebauung ein 2018 eröffneter Supermarkt sowie ein Discounter.

In südöstlicher Richtung grenzt das Plangebiet an eine Waldfläche an, während es in den anderen Richtungen an die vorhandene Wohnbebauung angrenzt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die von Nordost nach Südwest verlaufende Straße Am Tennenbach. Diese Straße führt weiter in südwestlicher Richtung zur Buckenhofer Straße, die nur wenige Meter im Süden in die Staatsstraße mündet. In etwa 500 m Entfernung befindet sich in der Buckenhofer Straße der Busbahnhof, der Spardorf mit dem Stadtzentrum Erlangen verbindet.

Das Gelände neigt sich um etwa 3 m von Nordwest nach Südost. An der Grenze zur Waldfläche im Südosten fällt das Gelände auf den letzten 15 m noch einmal deutlich um 5 m zum Tennenbach ab. Die Böschung ist mit Gehölzen bestockt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP)

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (LEP 1.1.1, Ziel)
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. (LEP 1.1.1, Grundsatz)
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (LEP 1.1.2, Ziel)
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (LEP 1.1.3, Grundsatz)
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. (LEP 1.2.1, Grundsatz)
- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (LEP 1.2.1, Ziel)
- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. (LEP 1.2.6, Grundsatz)
- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktion eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten [...] (LEP 2.2.7, Grundsatz)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (LEP 3.1, Grundsatz)
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1, Grundsatz)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (LEP 3.2, Grundsatz)
- Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor [...] Flächenverlusten bewahrt werden. (LEP 5.4.2, Grundsatz)
- Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden. (LEP 5.4.2, Grundsatz)

A.5.1.2 Regionalplan Region Nürnberg (2018)

Das Stadtgebiet wird im Regionalplan als Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen dargestellt. Zusammen mit den Gemeinden Buckenhof und Uttenreuth bildet Spardorf einen Siedlungsschwerpunkt, dass an das Oberzentrum Erlangen angrenzt.

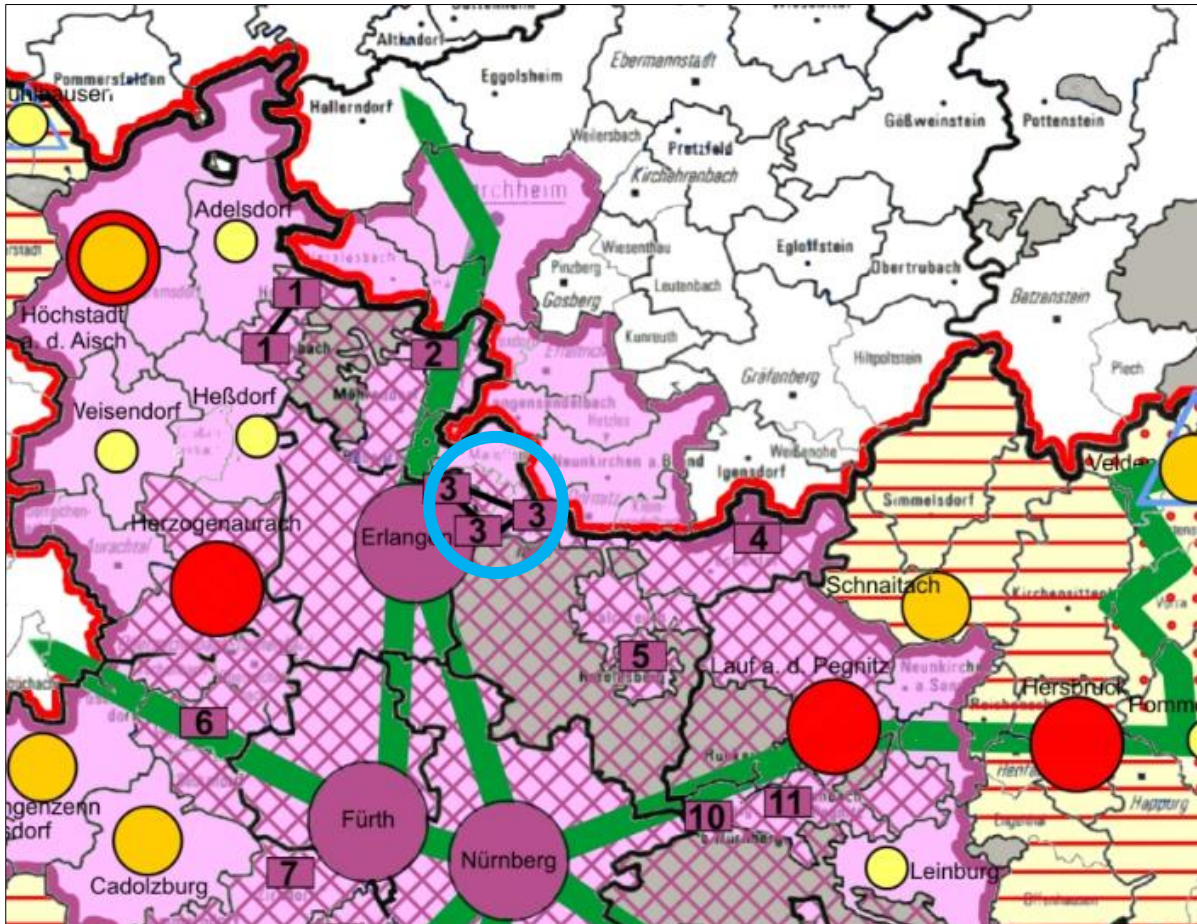


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Nürnberg

Weitere Ziele des Regionalplans, die für den Planungsraum relevant sind:

- Die insbesondere vom großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen ausgehenden Entwicklungsimpulse sollen im Interesse der Entwicklung der Region und Nordbayerns gesichert und gestärkt werden. (RP 1.5)
- Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen. (RP 1.6)
- Die Region Nürnberg soll so entwickelt werden, dass die Funktionsfähigkeit der unterschiedlich strukturierten Teilräume gewährleistet wird und sich die wesentlichen Funktionen in den einzelnen Teilräumen möglichst gegenseitig ergänzen und fördern. (RP 2.1.1)

- Die polyzentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur der Region soll in allen Teilräumen erhalten und weiterentwickelt werden. [...] (RP 2.1.2)
- Der notwendige Ausbau der Infrastruktur soll weiter vorangetrieben werden und zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen. Die siedlungs- und wirtschaftsstrukturelle Entwicklung soll sich in allen Teilräumen verstärkt an der Verkehrsanbindung und -erschließung durch die Schiene orientieren. Auf eine günstigere Zuordnung der Funktionsbereiche Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen soll hingewirkt werden. (RP 2.1.3)
- Im Stadt- und Umlandbereich Nürnberg/Fürth/Erlangen soll der Erhaltung und Weiterentwicklung der noch vorhandenen polyzentralen Siedlungsstruktur besondere Bedeutung beigemessen werden. (RP 2.3.2.1)
- Die Siedlungstätigkeit soll sich in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. (RP 3.1.2)
- Der Wohnungsbestand soll, insbesondere in der engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, in seinem Umfang möglichst erhalten werden. (RP 3.2.3)
- Die dörflichen Siedlungseinheiten innerhalb der Stadtgebiete des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen sollen in ihrer Struktur erhalten und möglichst funktionsfähig bleiben. (RP 3.4.4)
- Die Flächensubstanz des Waldes im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll erhalten werden, soweit sie nicht ohnehin durch Bannwaldverordnung gesichert ist. (RP 5.4.4.1)
- Das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungseinheiten sowie die Entstehung bandartiger Siedlungsstrukturen sind durch die Erhaltung und Sicherung der dazwischen liegenden Freiflächen zu vermeiden. (RP 7.1.3.3)

Hierzu werden folgende Freiflächen zwischen Siedlungseinheiten als Trenngrün ausgewiesen:

Landkreis Erlangen Höchstadt: TG 11 Spardorf / Uttenreuth

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

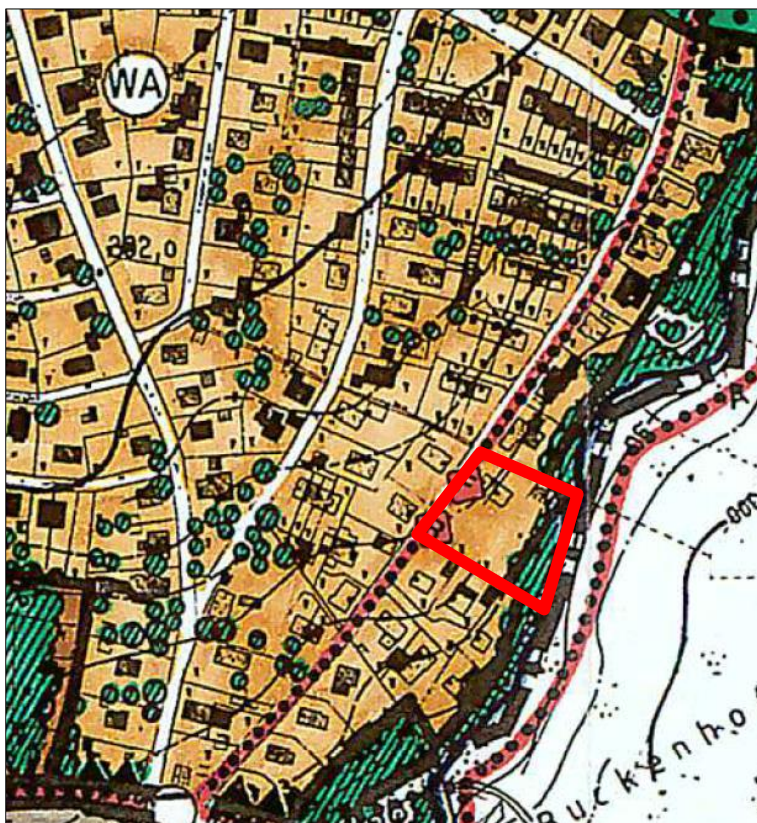


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Spardorf mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung (rot)

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Spardorf aus dem Jahr 2000 wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Gemeindeverbindungsstraße „Am Tennenbach“, die von Südwest nach Nordost am Plangebiet entlangführt wird zusätzlich als Rad- und Fußweg dargestellt. Östlich an das Plangebiet angrenzend wird Waldfläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-1 "Siedlung Spardorf" mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit 1993 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1. Bis einschließlich 2002 wurden der Bebauungsplan für 3 Teilbereiche geändert.

- Bebauungsplan Nr. S1-1, 1.Änderung - Siedlung Spardorf
- Bebauungsplan Nr. S1-2, 2. Änderung Ringstr. 17
- Bebauungsplan Nr. S1-2a, Änderung - Nördlich Schultheißstraße
- Bebauungsplan Nr. S1-3, 3. Änderung - Am Tennenbach

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ermöglicht innerhalb des Plangebietes die Errichtung von zwei Doppelhäusern und trifft im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Höchstwerte des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete
- offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- Für die Bebauung ist ein Erdgeschoss mit ausgebautem Dach festgesetzt. Das Satteldach muss eine Neigung von 45 - 52 Grad aufweisen.

- Die Garagen sind mit mindestens 5 m Stauraum und einem Satteldach mit einer Mindestneigung von 30 Grad auf dem Plangebiet zu errichten.

A.5.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet selbst sowie seine nähere Umgebung liegen außerhalb von nach nationalem oder internationalem Recht geschützten Gebieten. In ca. 145 m Entfernung liegt das Landschaftsschutzgebiet „Buckenhof“ (LSG-00589.01). Im Süden an das Landschaftsschutzgebiet angrenzend, befindet sich das Vogelschutzgebiet „Nürnberger Reichswald“ (6533-471) in ca. 1,2 km Entfernung zum Plangebiet.

A.5.4 Wasserhaushalt

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden, jedoch liegt südwestlich in ca. 15 m Entfernung der Tennenbach. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten. Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

A.5.5 Immissionsschutz

Immissionen in Form von Verkehrslärm sind nur von der nordwestlich liegenden Straße Am Tennenbach zu erwarten. Da es sich hierbei um eine Anliegerstraße handelt, ist die tägliche Verkehrsbelastung und damit der Verkehrslärm als gering einzuschätzen.

In ca. 400 m Entfernung liegt in südlicher Richtung das Gelände der ehemaligen Ziegelei Schultheiß, das seit 2018 der Standort für einen Supermarkt und Discounter ist. Durch den damit verbundenen Liefer- und Kundenverkehr wirken entsprechende Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet ein.

Weitere Ermittlungen zum Schallschutz sind nicht erforderlich, da nach Einschätzung der Gemeinde die Einwirkungen nur eine nachrangige Rolle spielen.

Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Abgasschalldämpfer, Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).

Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu geräuschsensiblen Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.

Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden kann bei ungünstiger Ausrichtung eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion bewirken und sollte daher ebenfalls vermieden werden.

Grundsätzlich soll bei der Errichtung haustechnischer Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.

Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei

Biogasanlagen und Luftwärmepumpen — Ein Leitfaden (Auszug Teil III)" [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).

Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl).

A.5.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. DSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.5.7 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach § 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Erlangen-Höchstadt (572): Lebensraum Hecken und Gehölze; Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen (s. Anlage)

Bestand und Betroffenheit der Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie

Die im Plangebiet vorkommende Vegetation gibt keinen Hinweis auf Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 ist demnach nicht gegeben; weitere Prüfungen sind nicht erforderlich.

Tierarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie

Säugetiere: Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere *Fledermausarten* ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässern. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Im Vorhabenraum sind durch die starke anthropogene Vorbelastung keine geeigneten Strukturen vorhanden, sodass eine Schädigung von Fledermausquartieren ausgeschlossen werden kann. Der Gehölzsaum im Südosten des Plangebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

Reptilien: Für die Schlingnatter und die Zauneidechse ist die Vorhabenfläche selbst nicht geeignet. Insgesamt ist das Plangebiet durch viele Störquellen aus Siedlung vorbelastet. Der Privatgarten sowie der Waldsaum weisen keine notwendigen Habitatqualitäten auf, sodass durch das geplante Allgemeine Wohngebiet keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Lurche: Von den zu prüfenden Lurchen hat im Untersuchungsraum der Kammmolch sein Verbreitungsgebiet (LfU-Onlineabfrage). Im Vorhabengebiet selbst sind keine geeigneten Laichgewässer für diese Art vorhanden. Eingriffe in Gewässer oder Einleitung von Oberflächenwasser finden durch das Projekt nicht statt.

Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Lurche kann somit insgesamt ausgeschlossen werden.

Käfer: Im Untersuchungsraum hat der Eremit sein Verbreitungsgebiet. Das Plangebiet selbst weist kaum geeignete Strukturen für den Eremiten auf. Die im Südosten der Planungsfläche befindlichen Gehölze können geeignete Höhlen mit verfügbarem Mulm aufweisen, eine Beseitigung der Gehölze ist jedoch nicht geplant und damit eine Beeinträchtigung potenziell geeigneter Strukturen ausgeschlossen.

Bestand und Betroffenheit Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Die Freifläche ist als Brutplatz für Bodenbrüter nicht geeignet, da es zu Störungen durch die Nutzung als Privatgarten sowie zu Störungen durch Lärmimmissionen aus dem angrenzenden Siedlungsgebiet und den umliegenden Straßen kommt. Außerdem ist eine erhebliche Störung durch Hunde und Katzen (insbesondere Freigänger) aus den Wohnbereichen zu rechnen.

Generell sind in siedlungsbeeinflussten Bereichen vor allem weit verbreitete „**Allerweltsarten**“ wie Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Zilpzalp oder Rabenkrähen zu erwarten.

Bei diesen sog. "Allerweltsarten" handelt es sich um in Bayern häufige und weit verbreitete sowie meist ungefährdete Vogelarten, bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt. Hier reicht regelmäßig eine vereinfachte Betrachtung aus. Aus nachfolgenden Gründen sind keine relevanten Beeinträchtigungen dieser Arten zu erwarten:

- Hinsichtlich des Lebensstätten schutzes im Sinn des § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG kann für diese Arten im Regelfall davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der von einem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Hinsichtlich des Störungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) kann für diese Arten grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch das Allgemeine Wohngebiet keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Es müssen demnach keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorgesehen werden.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren räumlichen Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 umfasst die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 152/31, 152/32, und 152/21 der Gemarkung Spardorf mit einer Gesamtfläche von ca. 2.896 m².

A.6.2 Art der baulichen Nutzung

Auf Grund des maßgeblich durch Wohnen geprägten Charakters des bestehenden Baugebietes und entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen werden als unzulässig festgesetzt, da die damit verbundenen Liefer- und Kundenverkehre nicht mit dem durch Wohnnutzung geprägten Charakter des Baugebietes vereinbar wären sind.

A.6.3 Mindestbaugrundstückgröße, Anzahl der Wohnungen

Bestandsorientiert wird die Anzahl der Wohnungen auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Um eine angemessene Besiedlungsdichte zu bewirken, wird ergänzend

festgesetzt, dass die Mindestbaugrundstücksgröße je Wohnung in Wohngebäuden 350 m² betragen muss.

A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt mittels Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie der Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Grundflächenzahl mit 40 vom 100 (GRZ 0,4) festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet. Dies soll eine angemessene bodensparende bauliche städtebauliche Dichte ermöglichen, die sich an der der näheren Umgebung orientiert.

Die Traufhöhe der Hauptgebäude darf eine Höhe von 4,8 m gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Rohr), von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten. Die Firsthöhe der Hauptgebäude wird auf eine maximale Höhe von 9,5 m, bezogen auf die Geländeoberfläche, festgesetzt. Durch die Festsetzung maximaler Trauf- und Firsthöhen wird eine Höhenentwicklung für die Wohngebäude ermöglicht, die sich am Geländeverlauf orientiert.

A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets werden die überbaubaren Grundstücksflächen, mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten, wobei Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO keine Anwendung findet.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind je Wohngebäude folgende bauliche Anlagen zulässig:

Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m, Terrassen bis zu einer Grundfläche von 15 m², Terrassenüberdachungen mit einer Tiefe von bis zu 3,5 m, Stellplätze mit einer Grundfläche von bis zu 25 m², freistehende Abgasanlagen im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe a) BayBO mit einer Höhe von bis zu 10,0 m sowie Nebengebäude im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO sowie untergeordnete Bauteile und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen.

Die Errichtung von Garagen oder Carports ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel den Charakter der umgebenden Bebauung fortzuführen. Entsprechend ist ausschließlich eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Doppelhäuser sollen nur mit Doppelhauscharakter errichtet werden.

Es wird empfohlen die Hauptgebäudeseite nach Süden auszurichten, um eine vorteilhafte aktive und passive Solarenergienutzung zu ermöglichen.

A.6.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer sowie Satteldächer bei denen die Dachflächen in der Vertikalen und/oder Horizontalen gegeneinander verschoben angeordnet sind zulässig. Die zulässige Dachneigung für Satteldächer beträgt 22° bis 45° bezogen auf

die Horizontale. Damit orientieren sich die Festsetzungen an der Bestandbebauung der Umgebung.

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung des Daches des Hauptgebäudes von mindestens 28° bezogen auf die Horizontale zulässig. Vorgesehen sind nur Zwerchgiebel und Dachgauben mit Satteldach. Die Anzahl je Wohngebäude wird auf drei beschränkt. Die Gesamtbreite der zulässigen Dachaufbauten darf je Dachfläche eine Breite von 1/3 der darunterliegenden Breite der Fassade nicht überschreiten. Dachgauben dürfen eine Breite von 1,5 m und Zwerchgiebel eine Breite von 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten. Sie sind auf der Dachfläche spiegelsymmetrisch anzuordnen. Gespiegelt werden sie an der vertikalen Ebene, die den Dachfirst und Traufe in ihren Mittelpunkten schneidet.

Dacheinschnitte sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

Für die Fassaden sind Materialien und Anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung unzulässig, um eine einheitliche Gestaltung des Gebiets zu gewährleisten.

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nur ohne Aufständigung zu errichten. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Photovoltaikmodule - auch in Kombination mit Dachbegrünung – zulässig und werden empfohlen. Die Dacheindeckung ist ausschließlich nur mit Ziegelpfannen oder Betondachsteinen in Erdfarben (Rot- und Brauntöne) zulässig. Ebenfalls sind die Dächer von Garagen und Nebenanlagen dem Hauptgebäude anzugleichen oder als intensiv begrüntes Flachdach auszubilden.

A.6.7 Grünordnung

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen die negativen Effekte auf das Lokalklima, das Orts- und Landschaftsbild sowie Arten und Lebensräume verringert werden. Die bodennahen Temperaturextreme werden in der Vegetationsperiode durch das vor Einstrahlung schützende Laubdach gemildert. Des Weiteren bindet die Vegetation Luftschadstoffe. Zudem dienen Bäume und Sträucher als Vernetzungsstrukturen und bieten Lebensräume für andere Pflanzen und heimische Tiere. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

Durchgrünung

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je voller 300m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder zwei Sträucher der Artenliste zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen sowie zu erhalten. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10 m und zwischen den Sträuchern von mind. 1 m einzuhalten. Die Standorte sind frei wählbar. Abgängige Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen. Nicht zwingend zu fällende Gehölze können auf das Pflanzmaß angerechnet werden.

Allgemein

Für die anzupflanzenden Gehölze sind ausschließlich Laubgehölze der Artenliste zulässig. Es gelten die Mindestpflanzqualitäten der Artenliste.

Die Pflanzmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigstellung erfolgen.

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. Drainpflaster) auszubilden.

Bauliche Einfriedungen sind als offene Zäune auszubilden und dürfen eine Höhe von 1,0 m bezogen auf die Geländeoberfläche nicht überschreiten. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Zaunsockel über 10 cm Höhe sind nicht zulässig. Die straßenseitige Einfriedung von Stellplätzen ist unzulässig.

Offene Feuerstätten sowie unverwahrtes Feuer (z.B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, sind erlaubnispflichtig (Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG).

Die Uferrandstreifen sind beidseitig mindestens 5 m von jeglicher Nutzung wie Bebauung, Zäune, Gärten etc. freizuhalten. Der naturnahe Charakter der Gehölzfläche für den Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes ist zu erhalten.

Es ist auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und §12 BBodSchV zu achten. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Ebenso ist auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen zu achten.

A.6.7.1 Artenliste

Bäume

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 bis 18 cm)
 Ursprungsgebiet 12 „Fränkisches Hügelland“

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Obstbäume

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 8 bis 10 cm)

Apfel-Sorten
Birnen-Sorten
Walnuss
Zwetschge

Sträucher

(Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, 60 -100 cm, Ursprungsgebiet 14 „Fränkisches Hügelland“)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Coryllus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Rubus truticosus</i>	Wilde Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

A.6.8 Waldflächen

Am östlichen Rand des Plangebietes sowie angrenzend befinden sich Waldflächen i.S.d. § 2 BWaldG i.V.m. Art. 2 BayWaldG.

Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von 25-30 m. Innerhalb dieser Baumfallzone besteht für bauliche Anlagen im Falle eines Umsturzes von Bäumen ein erhöhtes Risiko für Menschen, Gebäude und Sachwerte. Der Abstand der geplanten Wohnhäuser auf Fl.-Nr. 152/21 zum Waldbestand beträgt deutlich weniger als 30 m und liegt somit im Fallbereich des benachbarten Waldbestandes.

Der Baumwurfbereich wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Für das Gebäude und die sich darin aufhaltenden Menschen ist deshalb eine potentielle Gefährdung durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste gegeben. Diese Gefährdung ergibt sich nicht nur daraus, dass umstürzende Bäume den Dachstuhl durchschlagen können, sondern insbesondere auch daraus, dass sie mit ihren Ästen durch das Dach oder die Fenster in Innenräume eindringen können. Ein verstärkter Dachstuhl reicht somit zur Gefahrenabwehr nicht aus.

Im Plangebiet können sich auch schon bislang Menschen aufhalten. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Waldeigentümer. Vorliegend ist der Eigentümer der angrenzenden Waldfläche Teil der Eigentümergemeinschaft, bzw. befindet sich der Wald auch auf dem Grundstück selbst. Die Eigentümergemeinschaft kann sich erforderlichenfalls zivilrechtlich untereinander vertraglich vereinbaren.

Der angrenzende Wald liegt in starker, vom Plangebiet abgewandter Hanglage und entgegen der Hauptwindrichtung; dies mindert das theoretische Gefährdungspotential.

Offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, sind gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig.

A.6.9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollumfänglich erschlossen. Eine Anbindung an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze ist möglich. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Am Tennenbach im Nordwesten des Plangebiets.

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig über eine

belebte Bodenschicht zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Stellplätze, Zufahrten und Wege / Zuwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Drainasphalt etc.) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Somit wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, welcher ggf. sein Bauwerk gegen auftretendes Grund- und Schichtwasser sichern muss. Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme während der Bauarbeiten stellt einen Benutzertatbestand nach §9 WHG dar und Bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

Im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge sollten Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten o.ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorgesehen und Keller als dichte Wannen ausgebildet werden.

Um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden, sind ggf. Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann.

Im Bereich von Versorgungsleitungen sind bei Pflanzungen die geltenden Normen und technischen Regeln zu beachten.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

A.6.9.1 Stellplätze

Stellplätze sind entsprechend der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Spardorf nachzuweisen.

A.6.10 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	2.544 m ²	88%
Private Waldfläche	352 m ²	12%
Fläche gesamt	2.896 m²	100 %

A.6.11 Auswirkungen der Planung auf die Belange des Naturhaushaltes

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Nr. S-1“ ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 2.896 m², von denen bis zu 1.018 m² (GRZ 0,4) durch Wohngebäude überbaubar sind. Dieser Wert kann um 50 % durch Garagen und Nebenanlagen überschritten werden. Derzeit wird das Plangebiet als Wohnbaufläche mit einem Wohngebäude sowie einem Nebengebäude und dazugehörigem Privatgarten genutzt. Das Plangebiet weist dementsprechend stellenweise Versiegelungen auf. Nordwestlich schließt die Planfläche an das Siedlungsgebiet von Spardorf an, südwestlich grenzt das Plangebiet an eine Waldfläche.

Durch die Planung sind keine Natura 2000-Gebiete oder Schutzgebiete gem. §§ 23-30 BNatSchG und auch keine geschützten und/oder amtlich kartierten Biotope betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Derzeit werden die betroffenen Flächen als Wohnbaufläche mit einem Wohngebäude sowie einem Nebengebäude und dazugehörigem Privatgarten genutzt. Südwestlich schließt eine Waldfläche an. Aufgrund der in Siedlungsgebiete eingebetteten Lage ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können an die anthropogene Vorbelastung angepasste waldbewohnende Vogelarten im Untersuchungsgebiet vorkommen.

Für den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen liegen derzeit keine detaillierten faunistischen Hinweise vor. Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung in Kap. A.5.7 hat ergeben, dass durch das Allgemeine Wohngebiet keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Es müssen demnach keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorgesehen werden.

Die Überplanung der privaten Gartenfläche führt zur Beseitigung wertgebender Habitatstrukturen. Durch die innere Durchgrünung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sowie die Erhaltung von Gehölzen innerhalb der als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern“ festgesetzten Fläche werden die Auswirkungen des Eingriffs auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt reduziert.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer bis mittlerer Bedeutung.

Boden und Wasser

Das Ausgangsgestein ist geprägt durch grob- bis mittelkörnigen Sandstein mit Tonstein des Mittleren Keuper. Da es sich um versiegelte Siedlungsbereiche handelt, ist der Bodentyp im Plangebiet laut Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) bodenkundlich nicht differenziert worden. Angrenzend an das Plangebiet im Bereich des Tennenbachs sind Gleye und andere

grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) vorherrschend.

Der Vorhabenbereich ist derzeit stellenweise versiegelt. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die Gartennutzung durch die Einbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln und die Versiegelungen im Plangebiet vorbelastet.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südöstlich angrenzend verläuft der Tennenbach.

Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. Im Zuge der Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt.

Außerdem führt die Bodenversiegelung zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung kommt.

Es handelt sich jedoch um eine kleinflächige zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf einer bereits vorbelasteten Fläche im bereits stellenweise versiegelten Siedlungsbereich. Daher kann von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Durch versickerungsfähige Beläge und die Versickerung vor Ort können die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser minimiert werden.

Luft und Klima

Die Luftqualität des Planungsgebietes ist durch das Siedlungsgebiet und den Verkehr auf den umliegenden Straßen vorbelastet. Mit einer erhöhten Verkehrsbelastung ist in geringem Maße zu rechnen. Über den künftig versiegelten Flächen kommt es außerdem zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und infolgedessen zu geringfügigen Einflüssen auf das Mikroklima.

Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima durch die Emission von Schadstoffen und Treibhausgasen können durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen minimiert werden.

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Randbereich eines bereits vorhandenen Siedlungsgebietes. Dementsprechend ist das Plangebiet anthropogen vorbelastet. Das Planungsgebiet ist für das Landschaftserleben von keiner Bedeutung, da es sich um eine nicht zugängliche Privatfläche handelt. Die Einsehbarkeit in die offene Landschaft ist aufgrund des angrenzenden Waldes nicht möglich, sodass es durch die neue Bebauung zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kommt.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung

Infolge einer zusätzlichen Bebauung im Plangebiet kann es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit zu erhöhten Immissionen kommen. Die langfristigen Auswirkungen durch Verkehr und Lärm können jedoch aufgrund der geringen Anzahl an potenziellen Neubauten im Plangebiet als geringfügig eingeschätzt werden.

Zusammenfassung

Den größten Eingriff stellt die Versiegelung bisher unversiegelter Fläche dar und wirkt sich auf alle Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen aus. Da es sich um eine bereits teilweise versiegelte sowie vorbelastete innerörtliche Fläche handelt, sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als gering zu bewerten.

Durch die im Plangebiet durchzuführenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der Eingriff reduziert.

A.6.12 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von 2.896 m². Aus der festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO.

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, mit einer zulässigen Grundfläche von bis zu 20.000 m² gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB. Ein Ausgleichsbedarf besteht somit nicht.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08-2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. 02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Nürnberg	7
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Spardorf	9
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-1 "Siedlung Spardorf"	10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich	19
--	----

D Verzeichnis der Anlagen

D.1 Artenabfrage Bayerisches Landesamt für Umwelt

<https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/ort/suche?lrggruppe1=5&lrggruppe2=8&nummer=572&typ=landkreis&lebensraumSuche=Suche>

Vorkommen im Landkreis Erlangen-Höchstadt (572)

Lebensraum: Hecken und Gehölze; Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen

▪ Säugetiere

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK	Fließgewässer	Hecken	Streuobst	Laub-/Mischwälder	Siedlungen
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	3	2	u				1	1
Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	3	G	u					1
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	3	2	u			2		
Myotis brandtii	Brandtfledermaus	2	V	u				1	1
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus			g	4			1	3
Myotis myotis	Großes Mausohr		V	g				1	1
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		V	g		1	4	1	1
Myotis nattereri	Fransenfledermaus			g				1	2
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	2	D	u		3		1	
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler		V	u	4	1		1	1
Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus			u	4			1	2
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus			g		4		2	1
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	V	D	u	4			2	1
Plecotus auritus	Braunes Langohr		V	g		4	4	1	1
Plecotus austriacus	Graues Langohr	2	2	u			4	4	1
Vespertilio murinus	Zweifarbflödenmaus	2	D	?					1

▪ Vögel

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK	Fließgewässer	Hecken	Streuobst	Laub-/Mischwälder	Siedlungen
Accipiter gentilis	Habicht	V		B:u		2		1	2
Accipiter nisus	Sperber			B:g, R:g	2	2	2	2	2
Anser anser	Graugans			B:g, W:g, R:g	2				3
Anthus spinoletta	Bergpieper			B:?		2			
Anthus trivialis	Baumpieper	2	3	B:s		2		1	3
Apus apus	Mauersegler	3		B:u				3	1
Ardea cinerea	Graureiher	V		B:g, W:g	1	3		1	
Asio flammeus	Sumpfohreule	0	1	B:s, W:?					
Asio otus	Waldohreule			B:u		1		1	2
Aythya ferina	Tafelente			B:g, W:g, R:g	2				1
Branta canadensis	Kanadagans			B:g, W:g, R:g	2				3

Bubo bubo	Uhu			B:s	1	3	2	3	
Buteo buteo	Mäusebussard			B:g, R:g	2	2		1	2
Carduelis cannabina	Bluthänfling	2	3	B:s		2			2
Carduelis flammea	Birkenzeisig			W:g, R:g, B:g					2
Carduelis spinus	Erlenzeisig			W:g, R:g, B:g		2		2	2
Ciconia ciconia	Weißstorch		3	B:u, R:u	1	2			1
Circus cyaneus	Kornweihe	0	1	W:g		1			
Circus pygargus	Wiesenweihe	R	2	B:s					
Columba oenas	Hohltaube			B:g		2		1	
Corvus corax	Kolkrabe			B:g		2		2	
Corvus frugilegus	Saatkrähe			B:g, W:g		1		2	1
Corvus monedula	Dohle	V		B:s		2		1	1
Coturnix coturnix	Wachtel	3	V	B:u		2			
Cuculus canorus	Kuckuck	V	V	B:g		2	2	2	2
Cygnus olor	Höckerschwan			B:g, W:g, R:g	2				3
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	3	3	B:u	2				1
Dryobates minor	Kleinspecht	V	V	B:u		1	2	1	2
Dryocopus martius	Schwarzspecht			B:u		3		1	2
Emberiza calandra	Grauammer	1	V	B:s		1			
Emberiza citrinella	Goldammer		V	B:g		2			
Emberiza hortulana	Ortolan	1	3	B:s		1	2		
Falco peregrinus	Wanderfalke			B:u					1
Falco subbuteo	Baumfalke		3	B:g		2		2	
Falco tinnunculus	Turmfalke			B:g		1	2		2
Ficedula albicollis	Halsband- schnäpper	3	3	B:u				1	2
Ficedula hypoleuca	Trauerschnäpper	V	3	B:g		3		2	2
Ficedula parva	Zwergschnäpper	2	V	B:u				1	2
Hippolais icterina	Gelbspötter	3		B:u	2	3		2	2
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	V	3	B:u	2				1
Jynx torquilla	Wendehals	1	2	B:s		1		3	2
Lanius collurio	Neuntöter	V		B:g		1			1
Lanius excubitor	Raubwürger	1	2	B:s, W:?		1			
Locustella fluviatilis	Schlagschwirl	V		B:g	1		3		
Luscinia megarhynchos	Nachtigall			B:g		2		3	2
Mergus merganser	Gänsesäger		V	B:u, W:g	1			1	2
Milvus migrans	Schwarzmilan			B:g, R:g		1		1	
Milvus milvus	Rotmilan	V	V	B:u, R:g	2	2		1	
Motacilla flava	Wiesenschaf- stelze			B:u		3			
Oriolus oriolus	Pirol	V	V	B:g		2		2	3
Passer montanus	Feldsperling	V	V	B:g		2	2	2	2

<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	2	2	B:s		1			
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	3	B:g		2		1	
<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran			B:u, W:g	1				2
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3	V	B:u		2		2	2
<i>Picus canus</i>	Grauspecht	3	2	B:s		2	2	1	2
<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			B:u		1	1	1	1
<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	1	2	B:s	2		3		
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	2	2	B:g		2		2	
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz			B:g		2		1	2
<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	V		B:g		2			
<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	3		B:?		2			2
<i>Tadorna ferruginea</i>	Rostgans			B:u	1				1
<i>Turdus iliacus</i>	Rotdrossel			R:g		2			2
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	3		B:u		2			1
<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf	1	3	B:s			2		

▪ Lurche

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK	Fließgewässer	Hecken	Streuobst	Nadelwälder	Laub-/Mischwälder	Siedlungen
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	2	V	u		2			2	

▪ Reptilien

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK	Fließgewässer	Hecken	Streuobst	Nadelwälder	Laub-/Mischwälder	Siedlungen
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	2	3	u						
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	V	V	u						

▪ Käfer

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK	Fließgewässer	Hecken	Streuobst	Nadelwälder	Laub-/Mischwälder	Siedlungen
<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit	2	2	u		2			1	

Legende Rote Listen gefährdeter Arten Bayerns (Vögel 2016, Tagfalter 2016, Heuschrecken 2016, Libellen 2017, Säugetiere 2017 alle anderen bewerteten Artengruppen 2003) bzw. Deutschlands (RLD 1996 Pflanzen und 1998/2009 ff. Tiere)

Kategorie	Beschreibung
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	Extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion
V	Arten der Vorwarnliste
D	Daten defizitär

Legende Erhaltungszustand in der kontinentalen (EZK) bzw. alpinen Biogeografischen Region (EZA) Deutschlands bzw. Bayerns (Vögel)

Erhaltungszustand	Beschreibung
s	ungünstig/schlecht
u	ungünstig/unzureichend
g	günstig
?	unbekannt

* Die Populationen in Ostdeutschland, Süddeutschland, Nordrhein-Westfalen und Saarland sind bereits in einem günstigen Erhaltungszustand

Legende Erhaltungszustand erweitert (Vögel)

Brut- und Zugstatus	Beschreibung
B	Brutvorkommen
R	Rastvorkommen
D	Durchzügler
S	Sommervorkommen
W	Wintervorkommen

Legende Lebensraum

Lebensraum	Beschreibung
1	Hauptvorkommen
2	Vorkommen
3	potentielles Vorkommen
4	Jagdhabitat

© Bayerisches Landesamt für Umwelt 2018