

Schwabach, 08.02.2021
geändert am 17.09.2021

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 "Birkenwäldchen"

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Planungsabsicht	3
2. Lage des Planungsbereichs	3
3. Erschließung	3
3.1 Verkehrsanbindung	3
3.2 Wasserversorgung	3
3.3 Abwasserentsorgung	4
3.4 Energieversorgung	4
3.5 Fernmeldeanlagen	4
3.6 Erdgas	4
4. Städtebauliche Gestaltungsabsicht	4
4.1 Art der baulichen Nutzung	4
4.2 Maß der baulichen Nutzung	4
4.3 Bebauung, Dachformen, Höhenlage, Stellplätze	4
5. Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
5.1 Landesplanung	4
5.2 Regionalplan	4
5.3 ABSP / Biotopkartierung/ Schutzgebiete	5
6. Umweltschützende Belange gemäß § 1 ABS. 6 NR. 7 BauGB	5
6.1 Schutzgut Boden / Geologie	5
6.2 Schutzgut Wasser	5
6.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	5
6.3.1 Beschreibung der Fläche	5
6.3.2 Ergebnisse der Untersuchung	6
6.3.2.1 Höhlen- bzw. Biotopbäume	6
6.3.2.2 Mögliche Vorkommen von Tierarten	6
6.3.3 Zusammenfassung	6
6.3.4 Ergebnis	6
6.4 Schutzgut Luft / Klima	7
6.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	7
6.6 Schutzgut Mensch (Wohnen, Gesundheit, Freizeit und Erholung)	7
6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	7
7. Grünordnung	7
7.1 Entfall der Ausgleichspflicht	7
7.2 Bewertung	7
8. Flächenbilanz des Plangebietes	8
9. Bodenordnung	8
10. Hinweise	8
10.1 Archäologische Pfunde, Bodenpfunde	8
10.2 Niederschlagswasserbeseitigung	8

1. PLANUNGSABSICHT

Der Eigentümer des betreffenden Grundstücks hat die Absicht, auf seinem Grundstück *Flst. Nr. 1046* in Georgensgmünd ein Einfamilienhaus (ein Vollgeschoss, nicht unterkellert mit Walmdach) zu errichten.

Ausgelöst durch das Bauvorhaben des Eigentümers sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans bezogen auf das oben genannte Grundstück, das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Birkenwäldchen“ liegt, angepasst werden.

Aktuell ist für das am östlichen Rand des Bebauungsplans liegende Grundstück ein Parkplatz vorgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nach eigener Aussage benötigt die Gemeinde diesen weiteren Parkplatz nicht.

2. LAGE DES PLANUNGSBEREICHS

Das 0,17 ha umfassende Grundstück liegt am östlichen Ende des im Westen von Georgensgmünd liegenden Bebauungsplans Nr. 27 „Birkenwäldchen“. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Flurstück mit der Nummer 1046 der Gemarkung Georgensgmünd.

Das leicht hangige Grundstück befindet sich am Ortsrand des Altorts, südlich oberhalb des Steinbachtals und grenzt im Westen an den evangelisch-lutherischen Friedhof. Im Süden grenzt das Grundstück an die Kreisstraße RH6, im Osten an einen Gemeindegeweg, der hinab zum Steinbach führt.

Übersicht d. Lage des Grundstücks im akt. Bebauungsplan Nr. 27 „Birkenwäldchen“, ohne Maßstab



3. ERSCHLIESSUNG

3.1 VERKEHRSANBINDUNG

Das Grundstück befindet sich in einer gewachsenen Struktur und ist verkehrstechnisch direkt an die Kreisstraße RH6 angebunden.

Für die Bebauung des Grundstücks *Flst. Nr. 1046* ist zur Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

3.2 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt durch das gemeindliche Wasserwerk. Eine Versorgungsleitung liegt in der Kreisstraße RH6. Die Versorgungsleitungen für das Grundstück werden im Boden im Bereich der geplanten Einfahrt gebündelt verlegt.

3.3 ABWASSERENTSORGUNG

Das Schmutzwasser des Grundstücks wird an die in der Kreisstraße vorhandenen Rohrleitungen der Gemeinde angeschlossen und im Mischsystem abgeleitet.

3.4 ENERGIEVERSORGUNG

Die Energieversorgung wird durch die Gemeindewerke Georgensgmünd sichergestellt. Die Versorgungsleitungen liegen in der RH 6 und werden für das Grundstück im Boden im Bereich der geplanten Einfahrt gebündelt verlegt.

3.5 FERNMELDEANLAGEN

In der Straße ist das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom vorhanden. Es sind Kupferleitungen, keine Glasfaserleitungen vorhanden.

In den Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

3.6 ERDGAS

Die Versorgung mit Erdgas obliegt der N-ERGIE und ist in der RH 6 vorhanden. Eine Versorgung mit Erdgas ist vom Eigentümer nicht gewünscht.

4. Städtebauliche Gestaltungsabsicht

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans, dessen Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt ist.

4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten Höchstwerte, nämlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche, der Geschosszahl sowie der Grundstücksgröße ein geringeres Maß ergibt.

4.3 BEBAUUNG, DACHFORMEN, HÖHENLAGE, STELLPLÄTZE

Als Bauweise ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO mit den jeweils im Planblatt festgelegten Einschränkungen festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Baulinien und Baugrenzen im Bebauungsplan.

Generell ist die Firstrichtung quer zur Erschließungsstraße vorgeschrieben. Die im Bebauungsplan angegebene Firstrichtung ist verbindlich.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Birkenwäldchen" sind Satteldächer und Walmdächer gemäß Festsetzung in der Satzung zulässig.

Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung 40-55°, für Walmdächer wird eine Dachneigung von 18-26° festgesetzt. Die im Bebauungsplan angegebenen Dachneigungen sind verbindlich.

Öffentliche Stellplätze müssen mindestens 2,5 m x 5,5 m groß sein. Oberirdische Stellplätze sind grundsätzlich in versickerungsfähiger Ausführung herzustellen (z.B. Mineralbeton, Schotterrasen, Rasensteinen,...). Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke geleitet werden.

5. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

5.1 LANDESPLANUNG

Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm:

Siedlungsstruktur

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (...) Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.

5.2 REGIONALPLAN

Die Gemeinde Georgensgmünd liegt in der Planungsregion 7, Region Nürnberg, in einem ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg / Fürth / Erlangen. Die Gemeinde Georgensgmünd ist ein Unterzentrum an den

Entwicklungsachsen Nürnberg – Roth – Weißenburg (Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung) und Georgensgmünd – Spalt – Gunzenhausen (Entwicklungsachse regionaler Bedeutung), sowie in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Der Geltungsbereich liegt im Regionalplan innerhalb der Einheit 113 „Mittelfränkisches Becken“, Untereinheit 113.3 „Südliche Mittelfränkische Platten“ in einem Bereich mit intensiver Landnutzung. Die vorgesehene bauliche Entwicklung entspricht den Zielen des Regionalplans.

5.3 ABSP / BIOTOPKARTIERUNG/ SCHUTZGEBIETE

Die Gehölze im Nord- und Ostsaum des Grundstücks sind gemäß Artenschutz biotopkartiert. In der amtlichen Biotopkartierung sind für den Baubereich auf dem Grundstück keine Eintragungen enthalten. Das Grundstück liegt außerhalb von Schutzgebieten. Das Grundstück liegt nicht im Auebereich des Steinbachtals.

In einer Entfernung von ca. 20 m Luftlinie nordwestlich des Grundstücks liegt das Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“ (LSG Ost).

Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Landschaftsschutzgebiet können aufgrund der beabsichtigten Nutzung und Bauaufgabe ausgeschlossen werden.

6. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE GEMÄß § 1 ABS. 6 NR. 7 BAUGB

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung soll einem Investitionsbedarf zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 3 Nr. 3 BauGB).

Unabhängig davon sind aber auch die Anforderungen an eine gerechte Abwägung der durch die Bauleitplanung betroffenen öffentlichen und privaten Belange zu beachten (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

6.1 SCHUTZGUT BODEN / GEOLOGIE

Die digitale geologische Karte von Bayern 1:25.000 weist für den Bereich des Baufelds das Anstehen des unteren Burgsandstein aus.

Die Versickerung von Oberflächenwasser in den anstehenden Sandboden ist gemäß den Anforderungen des ATV-Merkblatts DWA-A 138 möglich.

Aufgrund von Baugrunduntersuchungen ist bekannt, dass teils bindige Böden des Homogenbereichs B1 anstehen. Außerdem Sandboden des Homogenbereichs B2.

Das Aushubmaterial verbleibt auf dem Grundstück und wird wieder eingebaut.

Vorbelastungen in Form von Altlasten/ Ablagerungen sind nicht bekannt.

6.2 SCHUTZGUT WASSER

Innerhalb des Geltungsbereiches ist hauptsächlich die Grundwassersituation von Bedeutung. Die zu bebauende Fläche liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets eines HQ₁₀₀ sowie außerhalb eines wasserrelevanten Schutzgebietes der Wasserversorgung.

Die digitale hydrogeologische Karte von Bayern 1:100.000 (dHK 100) des UmweltAtlas Bayern weist für das Gebiet einen Grundwasserstand von ca. 350 m NN aus. Oberflächengewässer, Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete sind durch die geplante Bebauung nicht betroffen.

Durch die Überbauung wird eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate verursacht. Das Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen in das Grundwasser wird sich aufgrund der geplanten Bebauung nicht erhöhen.

In Hinblick auf die Grundwasserbildungsrate ist die Fläche des Grundstücks aufgrund der Kleinflächigkeit von geringer bis mittlerer Bedeutung.

Eine Vorbelastung des Grund- und Schichtwassers im Planungsgebiet ist nicht bekannt.

Ein Beitrag zur Wasserrückhaltung wird auf dem Grundstück durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge, durch Versickerung von Niederschlagswasser und durch den Einsatz einer Zisterne geleistet.

Außerdem werden Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen vermieden, da nur flach gegründet wird.

6.3 SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN

6.3.1 Beschreibung der Fläche

Es handelt sich um eine brachliegende Obstwiese auf der Hochterrasse des Steinbaches. Auf der Obstwiese stocken mehrere ältere Obstbäume (meist Apfelhalbstämme) ohne Höhlen oder Spalten. Nördlich und östlich befindet sich auf dem Grundstück auf der Böschung zum Steinbach eine biotopkartierte Baumhecke mit alten Eichen, Birken, Traubenkirschen, Zitterpappeln (Biotop 6832- 0035-020 Baumhecken auf Ackerterrassen am westlichen Ortsrand von Georgensgmünd). Eintragungen in der Artenschutzkartierung sind auf der Fläche und in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

6.3.2 Ergebnisse der Untersuchung

6.3.2.1 Höhlen- bzw. Biotopbäume

In den Obstbäumen befinden sich weder Höhlen noch Spalten oder Rindenabplatzungen mit Biotopoder Quartiercharakter. In der Baumhecke im Norden und Osten des Grundstücks sind zahlreiche Höhlenbäume, Spaltenbäume und Bäume mit Biotopcharakter vorhanden.

6.3.2.2 Mögliche Vorkommen von Tierarten (bezogen auf SaP-relevante Vorkommen in der TK 6832 Heideck lt. Datenbank des LfU)

6.3.2.2 a Säugetiere

Fledermäuse: Es sind keine Quartiere (Höhlen, größere Rindenabplatzungen) in den Gehölzen auf der Baufläche vorhanden. Die Obstwiese ist nur als Jagdgebiet teilweise relevant. Die biotopkartierte Baumhecke mit den Quartierstrukturen bleibt erhalten.

6.3.2.2 b Reptilien

Im Bereich der Baumhecke sind Teilhabitate für Zauneidechsen vorhanden (südorientiert, besonnt, Verstecke). Ein Vorkommen ist hier potenziell möglich. Die eigentliche Baufläche ist eine brachliegende Obstwiese mit dichtem Altgrasbestand. Es gibt keine offenen Stellen mit grabbarem Substrat, keine Verstecke (z.B. Totholz- oder Steinhaufen), keine Sonnplätze. Die Habitateignung für die Zauneidechse ist sehr gering. Ein dauerhaftes Vorkommen kann ausgeschlossen werden. Kursorische Aufenthalte von einzelnen Individuen sind aber möglich.

Vermeidungsmaßnahme: Regelmäßiges tiefes Mähen des Baufeldes vor Baubeginn zur Vergrämung.

6.3.2.2 c Lurche

Keine Habitate für die lt. Datenbank (Landesamt für Umwelt 2021) in der TK vorkommenden Arten vorhanden.

6.3.2.2 d Vögel

In den Obstgehölzen sind keine Bruthöhlen vorhanden. Die vorhandenen Strukturen lassen auf das Vorkommen häufiger Brutvogelarten schließen. Diese sog. Freibrüter legen jedes Jahr neue Nester an und können für ihr Brutgeschäft auf vorhandene Gehölzstrukturen in der Umgebung ausweichen. In der biotopkartierten Baumhecke sind zahlreiche Bruthöhlen vorhanden.

Als Vermeidungsmaßnahmen zur Abwendung von Verbotstatbeständen ist eine evtl. notwendige Rodung der Obstgehölze und die Freimachung des Baufeldes vom 1. Okt. bis 28. Febr. vorzunehmen, die biotopkartierte Baumhecke mit den Fortpflanzungsstätten ist vollständig zu erhalten.

6.3.3 Zusammenfassung

Im Hinblick auf eine geplante Bebauung wurde auf der o.g. Fläche eine faunistische Strukturbegehung durchgeführt. Die vorhandenen Strukturen und Habitate wurden bewertet und mit den möglichen Tiergruppen abgeglichen.

6.3.4 Ergebnis

Zur Abwendung von Verbotstatbeständen sind folgende Maßnahmen notwendig:

Vermeidungsmaßnahmen:

- Vollständiger Erhalt der Baumhecke im Norden und Osten des Grundstücks
- Rodung der evtl. betroffenen Obstbäume nur im Zeitraum 1.10 bis 28.2. (außerhalb der Vogelbrutzeit)

Vergrämung:

Um zu verhindern, dass evtl. vorhandene Zauneidechsen aus dem Baumheckenbereich einwandern, muss die eigentliche Baufläche mit Baunebenflächen in der Aktivitätsphase der Zauneidechsen (Anfang März bis Ende Oktober) bis zum Baubeginn regelmäßig (14-tägig) tief gemäht werden; das Mahdgut muss restlos entfernt werden.

CEF- oder FCS- Maßnahmen sind nicht notwendig.

6.4 SCHUTZGUT LUFT/ KLIMA

Das Grundstück trägt aufgrund der Kleinflächigkeit derzeit in geringem Maße zur Frischluftregeneration bei. Die Topografie des Grundstücks ist leicht hangig. Luftaustauschbahnen werden nicht überbaut. Da das Gebäude nur eingeschossig ist, ist durch die Bebauung nicht mit einer Luftbarrierewirkung zu rechnen. Aufgrund der Kleinflächigkeit ist die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Klima / Luft mit geringer – mittlerer Wertigkeit zu beurteilen.

Die geplante Überbauung verursacht durch die einhergehende Versiegelung eine minimal erhöhte Lufterwärmung und somit eine leichte Veränderung des Kleinklimas sowie eine Zunahme der Immissionen (Lärm, Stäube, Schadstoffe). Die angeführten Wirkungen werden durch Einsatz regenerativer Energien (Solaranlage, Luft-/Wasser-Wärmepumpe) minimiert.

6.5 SCHUTZGUT ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Objektive Kriterien bei der Beurteilung des Landschaftsbildes sind die naturräumliche und kulturhistorisch gewachsene Charakteristik eines Raumes sowie die Vielfalt und die Naturnähe eines Landschaftsteilraumes. Unter dem Orts- und Landschaftsbild werden alle optisch und sinnlich wahrnehmbaren Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden, darunter auch Kriterien wie Erreichbarkeit, Erschließung, Attraktivität, Aussicht und klimatische Faktoren.

Das Grundstück liegt am westlichen Rand des Altorts von Georgensgmünd und schließt an die östliche vorhandene Siedlungsstruktur an. Westlich liegt der evangelisch-lutherische Friedhof.

Das geplante Gebäude tritt um fünf Meter von der Straße zurück und duckt sich mit einer geringen Gesamthöhe von fünf Metern fünfzig in die Landschaft. Zum Friedhof wird im Mittel ein Abstand von 16,50 Metern gehalten.

Zur Kreisstraße hin besteht eine alte Buchenhecke, die auch auf der Grundstücksgrenze zum Friedhof hin weiter läuft. Diese Hecken werden erhalten. Sichtbeziehungen bleiben bestehen.

Der biotopkartierte Baumbestand wird geschützt und bleibt über den Baueingriff hinaus der Landschaft erhalten.

Die geplante Bebauung hält sich zurück, fügt sich aber dennoch in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein. Es ist keine negative Fernwirkung zu erwarten.

6.6 SCHUTZGUT MENSCH (WOHNEN, GESUNDHEIT, FREIZEIT UND ERHOLUNG)

Das Grundstück liegt in der Nähe des Landschaftsschutzgebiets, grenzt an die gewachsene Ortsstruktur, den Friedhof und die Kreisstraße RH6 an. Die Kreisstraße befindet sich hier im Ort und weist eine Breite von ca. fünfeinhalb Metern auf. Es ist ebenso wie bei dem Nachbargrundstück kein aktiver Lärmschutz vorgesehen oder nötig.

Weder ist durch die geplante Baumaßnahme noch für das Grundstück durch seine Lage mit einer Beeinträchtigung für den Menschen zu rechnen.

6.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Grundstück keine Bodendenkmäler.

7. GRÜNORDNUNG

7.1 ENTFALL DER AUSGLEICHSPFLICHT

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m², gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), das heißt, es entfällt die Ausgleichspflicht.

Es gelten die Bestimmungen der Grünordnung.

7.2 BEWERTUNG

Ursprünglich war die Fläche für einen Parkplatz vorgesehen, sodass die zukünftige Nutzung und Bebauung mit einem EFH mit großer privater Grünfläche insgesamt betrachtet zu einem geringeren Eingriff führt. Nach diesem Maßstab wäre der Eingriff auch aus dieser Sicht nicht ausgleichspflichtig.

8. FLÄCHENBILANZ des gesamten Bebauungsplans "Birkenwäldchen" (inkl. Bereich 4. Änderung)

Flächen	Flächenangabe
Bauflächen	
- Allgemeines Wohngebiet gesamt	0,673 ha
Verkehrsflächen	
- Straßen, Rad- und Fußwege	1,2 ha
Summe	1,873 ha

9. BODENORDNUNG

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in privatem Besitz.

10. HINWEISE

10.1 ARCHÄOLOGISCHE FUNDE, BODENFUNDE

Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden verwiesen.

10.2 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftendem Regenwasser so gering wie möglich zu halten, sollen die zu befestigenden Flächen nach Möglichkeit weitestgehend reduziert bzw. in wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden.

Hof-, Lager- und Stellplatzflächen, bei denen unverschmutztes Niederschlagswasser anfällt, sind deshalb nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten oder über Sickerschächte, Rigolen oder Sicker- und Retentionsmulden zu versickern.

Es wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrei) i. V. mit den „technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) hingewiesen.

auraum 7 morgen

Katrin Novotny
M. A. Architektin