GEMEINDE GEORGENSGMÜND

BEBAUUNGSPLAN NR. 48
„OBERER BERG II“

BEGRÜNDUNG GEM. § 2A BAUGB

Entwurf i.d.F. vom 03.11.2025

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1 Einleitung ... 4
1.1 Planerfordernis ... 4
1.2 Plangebiet ... 4
1.3 Planverfahren ... 5
2 Bedarfsbegründung ... 5
3 Übergeordnete Planungen ... 7
3.1 Raumordnung ... 7
3.2 Flächennutzungsplan ... 7
4 Besondere Planungsaspekte ... 8
4.1 Immissionsschutz ... 8
4.2 Landschafts- und Naturschutz ... 8
5 Planerische Konzeption ... 8
6 Festsetzungen des Bebauungsplans ... 9
6.1 Bauflächen ... 9
6.2 Verkehrsflächen ... 12
6.3 Grünflächen ... 12
6.4 Maßnahmen zum Naturschutz ... 12
6.5 Flächennutzung (Bilanz) ... 13
7 Erschließung und Versorgung ... 13
8 Umweltbericht ... 15
8.1 Methodik ... 15
8.2 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele ... 15
8.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 16
8.3.1 Schutzgut Geologie und Boden ... 16
8.3.2 Schutzgut Wasser ... 17
8.3.3 Schutzgut Klima/Luft ... 18
8.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 19
8.3.5 Schutzgut Orts-, Landschaftsbild und Erholung ... 24
8.3.6 Schutzgut Mensch ... 24
8.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 25
8.3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ... 25
8.4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung ... 26
8.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung) ... 26
8.5.1 Vermeidungsmaßnahmen ... 26

8.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung) 27
8.5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 29
8.5.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung 30
8.5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten 32
8.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung 32

9 Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung 33

10 Aufstellungsvermerk 34

Anlagen

Anlage 1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan "Oberer Berg II", Gemeinde Georgensgmünd (ÖkoloG Richard Radle, Roth, 24.06.2021)

Hinweis: Wesentliche Änderungen zum Vorentwurf vom 04.06.2025 sind in roter Schriftfarbe dargestellt.

1 Einleitung

1.1 Planerfordernis

Die Gemeinde Georgensgmünd liegt im ländlichen Raum außerhalb des Metropolraums Nürnberg, an den sie durch die autobahnartig ausgebaute Bundesstraße B2 und die Bahnlinie Nürnberg - Treuchtlingen angebunden ist. Die Gemeinde verzeichnet seit mehreren Jahren einen Bevölkerungszuwachs, der über den amtlichen Vorausberechnungen liegt. Während das Bayerische Landesamt für Statistik für den Zeitraum 2019 bis 2024 eine Zunahme um 1,5% annahm (Quelle: Demographie-Spiegel für Bayern, 2021), stieg die Bevölkerungszahl in der Gemeinde in diesem Zeitraum um 2,4%. Damit verbunden ist eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauflächen im Gemeindegebiet.

Aus der steigenden Einwohnerzahl und der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen ergibt sich für die Gemeinde Georgensgmünd gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung das Erfordernis, zusätzliche Wohnbauflächen zu erschließen. Durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann der Wohnungsbedarf der Bevölkerung vor Ort nicht alleine gedeckt werden. Vorhandene Baupotentiale innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes (Bauplätze, Baulücken und leerstehende Wohnhäuser) stehen aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer der Nachfrage nicht in vollem Umfang zur Verfügung.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan schafft die Gemeinde Georgensgmünd die Voraussetzungen, um einen Teil ihres Bedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen in einem neuen Wohngebiet („Oberer Berg II“) am Rand ihres Hauptortes zu decken. Der zentral gelegene, historisch gewachsene Hauptort ist aufgrund seiner günstigen verkehrlichen Lage an der Bahnstrecke Treuchtlingen – Nürnberg und der vorhandenen Versorgungseinrichtungen besonders zur Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen geeignet. Zuletzt wurde im Jahr 2020 im Hauptort Georgensgmünd ein neues Wohngebiet („Bleichel IV“) erschlossen, das inzwischen vollständig bebaut ist.

Das neue Wohngebiet „Oberer Berg II“ schließt an zwei bestehende, in den 1990er und 2000er Jahren entwickelte Wohngebiete („Am Berg“ und „Oberer Berg“) an und ist über das bestehende Straßennetz an den Verkehr angebunden. Die Planung ermöglicht verschiedene Gebäudetypen, zu denen neben Einzel- und Doppelhäusern auch Reihenhäuser gehören. Insgesamt bietet das neue Wohngebiet Platz für mehr als 100 Einwohner. Da der Plangeber selbst Grundeigentümer ist und die Baugrundstücke nur mit einer Bauverpflichtung veräußern werden, ist eine zügige Realisierung des Wohngebiets gewährleistet.

1.2 Plangebiet

Das neue Wohngebiet liegt am nördlichen Rand des Hauptorts Georgensgmünd. Die größtenteils unbebaute und landwirtschaftlich genutzte Fläche grenzt im Norden an Wald, im Osten an Felder und im Süden und Westen an die bestehende Bebauung.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans

- die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 762 (teilweise), 764 (teilweise), 766 (teilweise), 768 (teilweise), 769, 770, 779 (teilweise), 779/1 und
- das mit einem Abstellgebäude bebaute und teilweise als Lagerfläche genutzte Flurstück 771, Gemarkung Georgensgmünd.

Insgesamt beträgt die Fläche des Plangebiets ca. 3,2 ha.

1.3 Planverfahren

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. Seine Aufstellung erfolgt im Regelverfahren nach §§ 1 - 4c und 8 - 10a BauGB mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und Umweltbericht (§ 2a BauGB).

2 Bedarfsbegründung

Bedarf an Wohnbaupotentialen

In den Jahren von 2020 bis 2024 verzeichnete die Gemeinde Georgensgmünd ein Bevölkerungswachstum von rund 2,4%. Im Zeitraum von 2020 bis 2022 stieg die Zahl der Wohnungen in der Gemeinde um 72. Davon befanden sich 26% in Einzelwohnhäusern mit 1 WE (EWH/1WE), 22% in Einzelwohnhäusern mit 2 WE (EWH/2WE) und 51% in Mehrfamilienhäusern (MFH). Durch die erfolgte Bautätigkeit sank die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Gemeinde bis zum Jahr 2022 auf 2,20.

Bei einer statischen Fortschreibung der Entwicklung der Einwohnerzahl (+ 2,4%), der durchschnittlichen Haushaltsgröße (2,20) und des daraus ermittelten Bedarfs an zusätzlichen Wohnungen sowie deren Verteilung auf die verschiedenen Gebäudetypen (26% EWH/1WE, 22% EWH/2WE und 51% MFH) ergibt sich im Zeitraum 2025 bis 2029 in Georgensgmünd ein Bedarf an zusätzlichen Baupotentialen für rund 20 EWH/1WE, 9 EWH/2WE und ca. 8 MFH mit durchschnittlich 5 WE.

Bedarf an Wohnbaupotentialen in Georgensgmünd 2025 bis 2029						
Jahr	Einwohner[1]	Ø HG[2]	Wohnungen[3]	EWH/1WE	EWH/2WE	MFH
2020	6747	2,24	3012			
2022	6812	**2,20**	3084			
			+72	+19 **(26%)**	+16 **(22%)**	+37 **(51%)**
2024	6907	**2,20**	3140			
Bilanz	+160 **(+2,4%)**		+128 (+4,3%)			
2029	7073	**2,20**	3215			
Bilanz	+166 **(+2,4%)**		+75 (+2,4%)	+20 **(26%)**	+17 **(22%)**	+38 **(51%)**
Erforderliche Baupotentiale 2025 bis 2029:				20	9	8 (Ø 5 WE)

Quellen:
1 LfStat: Gemeinden, Kreise und Regierungsbezirke in Bayern, Einwohnerzahlen (Stand jeweils 31.12.)
2 Eigene Berechnung (Einwohner / Wohnungen in Wohngebäuden, einschließlich möglicher leerer Wohnungen)
3 LfStat: Statistik kommunal 2023, Gemeinde Georgensgmünd (Wohnungen in Wohngebäuden)

Bei der Ermittlung des Bedarfs an Wohnbaupotentialen anhand der statischen Fortschreibung der Entwicklung im vorangegangenen Zeitraum ist zu beachten, dass diese Entwicklung stark durch einzelne in diesem Zeitraum fertiggestellte Bauprojekte (wie etwa größere Mehrfamilienhäuser) bestimmt sein kann. Zudem ist zu beachten, dass sich durch die Bautätigkeit in den vorangegangenen Jahren die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Gemeinde Georgensgmünd reduziert hat. Mit 2,20 im Jahr 2022 liegt sie aber weiterhin deutlich über dem Durchschnitt Bayerns von 2,06. Da die durchschnittliche Haushaltsgröße bei der Fortschreibung als statisch angenommen wird, fällt der für den Zeitraum 2025 bis 2029 ermittelte Bedarf an Baupotentialen in Georgensgmünd geringer aus als der im Bezugszeitraum 2020 bis 2024.

Verfügbare Wohnbaupotentiale

Gegenwärtig (Stand 8/2025) werden von der Gemeinde Georgensgmünd insgesamt 3 Bauplätze für Einzelwohnhäuser angeboten. Durch laufende Bauleitplanverfahren entstehen gegenwärtig 2 private Bauplätze, die aber bereits an Interessenten vergeben sind. Hinzu kommen nach Schätzung des Planverfassers rund 9 Baulücken für Einzelwohn- und Mehrfamilienhäuser im Innenbereich nach § 34 BauGB sowie 3 leerstehende Wohnhäuser, die in den kommenden fünf Jahren auf den Immobilienmarkt gelangen könnten (Anmerkung: Eine Abfrage bei großen Immobilienportalen im August 2025 ergab im Gemeindegebiet einen privat angebotenen Bauplatz für Wohnbebauung).

Verfügbare Wohnbaupotentiale in Georgensgmünd (Stand 8/2025)[1]			
Verfügbare Bauplätze in Gebieten mit Bebauungsplänen (ab 2014)			
Ortsteil	Bebauungsplan	Eigentum Gemeinde	Eigentum Sonstige
Georgensgmünd	Nr. 62 „Am Hochbehälter“ (2014)	1	0
Georgensgmünd	Nr. 50 „Unterlomitzer Straße“ (2015)	0	0
Georgensgmünd	Nr. 60 „Steinbacher Höhe“ (2015)	0	0
Georgensgmünd	Nr. 63 „Am Hochbehälter II“ (2016)	1	0
Rittersbach	Nr. 04 „Nördl. Mäbenbg. Str." (2017)	0	0
Georgensgmünd	Nr. 65 „An der Papiermühle“ (2017)	0	0
Georgensgmünd	Nr. 64 „An der Hochstraße“ (2020)	0	0
Georgensgmünd	Nr. 39 „Bleichel IV“ (2020)	1	0
Georgensgmünd	Nr. 66 „An d. Papiermühle II“ (2022)	0	0
Georgensgmünd	Nr. 68 „Pleinfelder Str. Nord“ (2022)	0	0
Mäbenberg	Nr. 03 „Im Weinhölzl II“ (laufend)	0	2 EWH[2]
gesamt		3 EWH	2 EWH
Verfügbare Bauflächen nach § 34 BauGB			
gesamt (Schätzung)[3]		0	ca. 7 EWH
Verfügbare leerstehende und wiedernutzbare Wohnhäuser			
gesamt (Schätzung)[3]		0	ca. 3 EWH
Baupotentiale für Wohnhäuser gesamt		3 EWH	ca. 14 EWH

1 Auf dem Immobilienmarkt tatsächlich angeboten
2 Neue Bauplätze, bereits an Interessenten vergeben
3 Im ISEK 2022 wurden in der Gemeinde rund 140 Baulücken ermittelt. Die Gemeinde geht im Jahr 2025 von rund 50 leerstehenden Wohnhäusern aus. In dieser Betrachtung wird davon ausgegangen, dass in den kommenden fünf Jahren rund 5% dieser Potentiale angeboten werden (Annahme: alle Potentiale werden für EWH genutzt)

Bedarf für die vorliegende Planung

Für den Zeitraum 2025 bis 2029 lässt sich in Georgensgmünd ein Bedarf von rund 29 Baupotentialen für neue EWH/1WE und EWH/2WE errechnen. Demgegenüber steht ein verfügbares Angebot von 3 Baupotentialen für EWH in B-Plan-Gebieten. Hinzu kommen in den nächsten fünf Jahren ca. 14 Baupotentiale für EWH und MFH durch laufende Bauleitplanverfahren und Möglichkeiten im Bestand. Die tatsächliche Verfügbarkeit dieser Baupotentiale ist jedoch spekulativ.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft rund 40 Bauplätze für EWH mit ein bis zwei Wohnungen, die in vollem Umfang dem Bedarf zur Verfügung stehen. Bei einer dichteren Bebauung des Plangebiets mit Doppel- und Reihenhäusern erhöht sich die Zahl der möglichen EWH entsprechend. Der vorliegende Bebauungsplan kann damit – in Verbindung mit den Potentialen aus anderen Bauleitplanverfahren und im Bestand – den ermittelten Bedarf an Baupotentialen für EWH in den kommenden Jahren in Georgensgmünd decken.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB muss der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst sein (Anpassungsgebot). Maßgeblich für die Ziele der Raumordnung sind das im Jahr 2013 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der im Jahr 1988 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Regionalplan der Planungsregion Nürnberg, der an das LEP anzupassen ist.

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das LEP (Stand 01.06.2023) legt für die Siedlungsentwicklung in Bayern das allgemeine Prinzip der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ fest. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP, Ziel 3.2). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP, Ziel 3.3).

Da in der Gemeinde Georgensgmünd ein Bedarf an Wohnbauflächen besteht, dem zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans keine verfügbaren Potentiale der Innenentwicklung gegenüberstehen, ergibt sich für die vorliegende Planung eine begründete Ausnahme nach LEP Ziel 3.2. Die für die vorliegende Planung in Anspruch genommene Fläche ist an das bestehende Siedlungsgebiet angebunden, so dass dem Anbindegebot nach LEP Ziel 3.3 entsprochen wird. Die vorliegende Planung ist daher mit dem LEP vereinbar.

Regionalplan Planungsregion Nürnberg

Der Regionalplan der Planungsregion Nürnberg (Stand 16.12.2020) sieht vor, dass der Vollzug der Siedlungstätigkeit in der Regel in den zentralen Orten und den Gemeinden an Entwicklungsachsen, deren Infrastruktur günstige Voraussetzungen bietet, erfolgt (siehe Regionalplan Region Nürnberg, Begründung zu Kapitel 3 „Siedlungswesen“, Stand 01.07.1988).

Der Regionalplan verortet Georgensgmünd als Unterzentrum im „Ländlichen Teilraum des großen Verdichtungsraums Nürnberg / Fürth / Erlangen“ an der Entwicklungsachse Nürnberg – Roth – Weißenburg (siehe Regionalplan Region Nürnberg, Karte Raumstruktur, Stand 26.03.2007). Da Georgensgmünd als zentraler Ort eingestuft wird, an einer Entwicklungsachse liegt und eine Infrastruktur mit guten Voraussetzungen aufweist, entspricht die vorliegende Planung den Zielen des Regionalplans.

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Maßgeblich für das vorliegende Verfahren ist der seit dem 18.07.1997 wirksame und seitdem mehrfach geänderte FNP der Gemeinde Georgensgmünd.

Der FNP der Gemeinde Georgensgmünd stellt das Plangebiet entsprechend der Ziele des vorliegenden Verfahrens als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar, so dass dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

4 Besondere Planungsaspekte

4.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt zwischen land- und forstwirtschaftlichen Flächen und bestehender Wohnbebauung. Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine in das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der TA Lärm erkennbar sind, erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ohne eine weitergehende Betrachtung des Immissionsschutzes.

Mögliche zeitweise Beeinträchtigungen des Plangebiets durch Lärm und Staub können sich aus land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeiten im Umgriff des Plangebiets und dem Betrieb auf der rund 500 m entfernt gelegenen Bahnstrecke Treuchtlingen – Nürnberg ergeben. In den Hinweisen zum Bebauungsplan werden die Bauwerber auf diese möglichen, von den Bauwerbern unter den aktuellen Gegebenheiten ohne Abwehranspruch hinzunehmenden Immissionen hingewiesen.

4.2 Landschafts- und Naturschutz

Der nördlich gelegene Wald ist Teilfläche des großräumigen Landschaftsschutzgebiets (LSG-00427.01) „Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg" (LSG West). Eine Beeinträchtigung des Schutzzwecks ist nicht zu erwarten. Aussagen zu Auswirkungen sind Kapitel 8.2 zu entnehmen. Weitere Schutzgebiete sowie amtlich kartierte Biotope sind im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

5 Planerische Konzeption

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf einem vom Plangeber seit dem Jahr 2019 entwickelten städtebaulichen Konzept. Dieses sieht die bauliche Ergänzung des in den 2000er Jahren begonnenen und inzwischen fast vollständig bebauten Wohngebiets „Oberer Berg“ vor. Bei der Planung dieses Wohngebiets wurde die Möglichkeit einer späteren Weiterführung nach Osten eingeplant.

Vorgesehen im neuen, nunmehr II. Abschnitt des Wohngebiets „Oberer Berg“ ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie ergänzend auch Reihenhäusern. Während der Bau von ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern auf allen Grundstücken möglich sein soll, ist der Bau von Reihenhäusern auf den östlichen Randbereich beschränkt, in dem die Erschließung bessere Voraussetzungen für eine höhere bauliche Dichte aufweist. Hier soll in einem Teilabschnitt auch eine dichtere Bebauung mit bis zu drei Geschossen möglich sein. Aufgrund des verstärkten Trends zu individuellen Bauformen hat sich der Plangeber entschieden, die Gestaltung der Gebäude weitgehend den Bauherren zu überlassen.

Wird das neue Wohngebiet entsprechend dem städtebaulichen Konzept parzelliert, können dort rund 40 Einzelhäuser errichtet werden. Bei einer optionalen Realisierung von Doppel- und Reihenhäusern erhöht sich die Zahl der möglichen Wohnhäuser entsprechend. Die Planung des neuen Wohngebiets erfolgt so, dass es in seinem südlichen Bereich nochmals nach Osten erweitert werden kann.

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohngebiets erfolgt über die bestehenden und über die Staatsstraße 2224 an den überregionalen Verkehr angebundenen Straßenzüge der angrenzenden Wohngebiete (Breite Straße und Lilienweg), die an drei

Stellen in das Gebiet verlängert und dort miteinander verbunden werden. Hinzu kommen eine innere Erschließungsstraße und ein als Wendeanlage angelegter Erschließungsstich innerhalb des neuen Wohngebiets. Die südliche Einmündung der inneren Erschließungsstraße in die verlängerte Lilienstraße ist als Platzanlage ausgebildet. An zwei Stellen sind mögliche Straßenverlängerungen in östliche Richtung eingeplant. Die Hauptstraßen im neuen Wohngebiet sind mit einem Querschnitt von 6,00 m konzipiert, die Nebenstraßen mit einem Querschnitt von 5,00 m. An zentralen Stellen im neuen Wohngebiet sind öffentliche Stellplatzanlagen vorgesehen.

Zur Kompensation und Förderung der Durchgrünung wird gemäß Pflanzgebot A auf privaten Grundstücken je angefangene 500 m² ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum gepflanzt. Im öffentlichen Bereich sind nach Pflanzgebot B je „Pocket-Park“ mindestens ein Laubbaum und im Bereich des Spielplatzes mindestens drei Laubbäume zu pflanzen.

6 Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan enthält grundlegende Festsetzungen nach BauGB und BauNVO zu den Bau-, Verkehrs- und Grünflächen im Plangebiet. Hinzu kommen gestalterische Festsetzungen nach BayBO zur Dachform, zur baulichen Einheit von Doppel- und Reihenhäusern, zur Zulässigkeit von Stein-, Schotter- und Kiesgärten sowie zur Gestaltung von straßenseitigen Einfriedungen. Für andere Aspekte gelten die allgemeinen Maßgaben der BayBO und der allgemeinen kommunalen Satzungen der Gemeinde Georgensgmünd.

Da der Plangeber das Plangebiet selbst erschließt, enthält der Bebauungsplan keine detaillierten Festsetzungen zur Gestaltung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (wie Fußwege, Grünstreifen, Baumstandorte etc.). Die abschließende Planung dieser Flächen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

6.1 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung in den Bauflächen des Plangebiets ist durchgängig als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Bauflächen ist durchgängig mit der Geschoßflächenzahl (GFZ), der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) bestimmt.

Die GFZ ist entsprechend der in den einzelnen Bauflächen gewünschten Form der Bebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) mit 0,8 und 1,2 als Höchstmaß festgesetzt. Der Orientierungswert nach § 17 BauNVO für die GFZ in allgemeinen Wohngebieten von 1,2 als Obergrenze wird damit nicht überschritten.

Die GRZ ist entsprechend der in den einzelnen Bauflächen gewünschten Bebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) mit 0,4 bis 0,5 als Höchstmaß festgesetzt. Die Überschreitung des Orientierungswertes von § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete bei Reihenhäusern (0,5 statt dem Orientierungswert von 0,4) ergibt sich aus der geringen Größe von Reihenhausgrundstücken, die eine höhere GRZ erfordern können. Um einer übermäßigen Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird die Über-

schreitung der GRZ durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (wie Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen) im Plangebiet auf einen Wert von höchstens 0,7 begrenzt. Damit dürfen maximal 70 % der einzelnen Baugrundstücke im Plangebiet mit baulichen Anlagen nach BauGB und BauNVO überbaut werden.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist im größten Teil des Gebietes mit II und im östlichen Randbereich (WA 3) mit III als Höchstmaß festgesetzt. Über den Vollgeschossen können Dachgeschosse mit Aufenthaltsräumen errichtet werden, die unter den Maßen für Vollgeschosse gemäß BayBO bleiben. Die Höhe der baulichen Anlagen ist im größten Teil des Gebietes mit einer Firsthöhe von 8,50 m und im östlichen Randbereich (WA 3) mit 12,50 m als Höchstmaß festgesetzt.

Bauweise

Die Bauweise ist in den Bauflächen als offene Bauweise mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern (bzw. Hausgruppen) festgesetzt. Je nach der gewünschten Form der Bebauung werden die Bauflächen in WA 1, WA 2 und WA 3 unterschieden.

Um die Errichtung unmaßstäblicher, nicht in das ländliche Umfeld passender Gebäude (denkbar etwa in Form von langen Reihenhauszeilen) zu verhindern, wird die Länge der Baukörper im Plangebiet auf 20,00 m begrenzt. Ab einer Länge von 20,00 m ist ein giebelseitiger Grenzabstand von mindestens 3,00 m erforderlich.

Zahl der Wohnungen

Um eine zu starke Verdichtung auf den Baugrundstücken zu verhindern, ist die Zahl der Wohneinheiten in den Wohngebäuden aus städtebaulichen Gründen begrenzt. In Einzelhäusern sind jeweils zwei Wohnungen zulässig und in Doppel- und Reihenhäusern jeweils eine Wohnung.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Bauflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt gegenüber bestehender Bebauung an den Rändern des Plangebiets und an den nördlichen Seiten der Verkehrsflächen (und damit an den Südseiten der Bebauung) jeweils 5,00 m. An den bislang unbebauten Rändern des Plangebiets und an den übrigen Seiten der Verkehrsflächen beträgt dieser Abstand jeweils 3,00 m. Zu den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen wird ein Abstand von 25,00 m (Baumfallzone) eingehalten. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz privater Belange (ausreichender Abstand zur Nachbarbebauung, ausreichende Belichtung).

Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Bauflächen sind untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig. Bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO (wie Garagen sowie Gebäude ohne Aufenthaltsräume, die bestimmte Maße nicht überschreiten) sind in den Abstandsflächen nach BayBO zulässig.

Durch die Reduzierung der insgesamt zulässigen GRZ (GRZ + Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen) auf einen Wert von höchstens 0,7 ist die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (wie Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.

Um eine gestalterische Beeinträchtigung des Straßenraums und Konflikte mit landwirtschaftlicher Nutzung außerhalb des Plangebiets zu verhindern, müssen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO zu öffent-

lichen Verkehrsflächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

Unabhängig von den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ergeben sich die Mindestabstände von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen (erforderliche Zu- und Abfahrten) aus der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung.

Stellplätze

Der vorliegende Bebauungsplan verzichtet auf Festsetzungen zur Errichtung von privaten Stellplätzen, da deren Erfordernis in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Georgensgmünd ausreichend geregelt ist.

Dachformen

Um den Bauherren gestalterische Spielräume zu lassen, enthält der vorliegende Bebauungsplan nur grobe Festsetzungen zu zulässigen Dachformen. Mit der Ausnahme von Krüppelwalmdächern sind alle Dachformen zulässig. Um ein einheitliches Gesamtbild des Wohngebiets sicherzustellen, ist eine Dachneigung von 0 - 50° festgesetzt. Zur Unterstützung der Verdunstung von Niederschlagswasser vor Ort bzw. zur Verlangsamung des Abflusses von Niederschlagswasser wird empfohlen, flache und flachgeneigte Dächer (Neigung 0 - 10°) mit einer Begrünung zu versehen.

Bauliche Form von Doppelhäusern und Hausgruppen

Die Festsetzung von Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern) bedingt, dass diese eine wahrnehmbare bauliche Einheit bilden. Um eine wahrnehmbare bauliche Einheit von Teilbaukörpern (baulich verbundene Doppelhaushälften und Reihenhäuser) sicherzustellen, ist deren seitlicher Versatz auf maximal 2,50 m und deren Höhenversatz auf maximal 1,00 m begrenzt. Zudem müssen die Dachform und die Dachneigung von Teilbaukörpern identisch sein.

Werden zunächst nur einzelne Doppelhaushälften und Reihenhäuser genehmigt, setzen diese den zulässigen baulichen Maßstab für die nachfolgend genehmigte, dazugehörige Bebauung. Mit diesem Einfügegebot wird die bauliche Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen sichergestellt.

Stein-, Schotter und Kiesgärten

Stein-, Schotter und Kiesgärten werden im Plangebiet auf maximal 2,00 m² Grundfläche je Baugrundstück beschränkt. Mit dieser Festsetzung soll eine dem ländlichen Umfeld des Plangebiets entsprechende naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen sichergestellt werden. Darüber hinaus soll einer übermäßigen Versiegelung des Bodens und einer Erhitzung des Wohngebiets an heißen Tagen entgegengewirkt werden.

Einfriedungen

Einfriedungen an festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen im Plangebiet sind auf eine Höhe von 1,20 m über anliegende Oberkante Straße bzw. Gehweg begrenzt. Mauern, Gabionen und Kunststoffgeflechte sind dort grundsätzlich unzulässig. Zäune dürfen dort nicht blickdicht ausgeführt werden.

Mit diesen Festsetzungen soll ein einheitliches, dem ländlichen Umfeld des Plangebiets entsprechendes Erscheinungsbild des Wohngebiets sichergestellt werden. Für die Gestaltung von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Grünflächen und privaten Grundstücken gelten die Maßgaben der BayBO.

Zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleintiere sind bauliche Einfriedungen im gesamten Plangebiet sockelfrei mit einem Mindestabstand von mindestens 15 cm über dem Boden zu errichten.

6.2 Verkehrsflächen

Straßenflächen

Die innere Erschließung des Wohngebiets einschließlich ihrer möglichen Erweiterung nach Osten ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Regelquerschnitt von 6,00 m in den Hauptstraßen bietet ausreichend Platz für eine Fahrbahn mit einseitigem Gehweg. Abschnittweise können hier auch Bauminseln und längsseitig angeordnete Besucherstellplätze realisiert werden. Die weniger befahrenen Nebenstraßen weisen einen Regelquerschnitt von 5,00 m auf, der ebenfalls die Anlage eines einseitigen Gehwegs erlaubt. Die 18,50 m breite Wendeanlage und eine platzartige Aufweitung im Süden des Plangebiets sind ausreichend dimensioniert, um auch das Wenden von Müllfahrzeugen und Lkw mittels 1- bis 2-maligem Zurücksetzen zu ermöglichen.

Besucherparkplätze

Ergänzend zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind an vier zentralen Stellen im Plangebiet öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hierbei handelt es sich um öffentliche Parkplätze für den Besucherverkehr.

6.3 Grünflächen

Parkanlagen

Im Inneren des Wohngebiets sind in räumlicher Verbindung mit den Besucherparkplätzen vier Flächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Als besondere öffentliche Räume setzen diese dezentral angeordneten „Pocketparks“ im Wohngebiet besondere städtebauliche Akzente.

Kinderspielplatz

Eine rund 400 m² große Fläche im nördlichen Bereich des Plangebiets ist als Kinderspielplatz festgesetzt. Dieser bietet insbesondere kleineren Kindern eine wohnungsnahe Alternative zu dem großen, rund 200 m vom südlichen Rand des Plangebiets entfernt gelegen „Spielplatz am Berg“ an der Breiten Straße.

6.4 Maßnahmen zum Naturschutz

Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes setzt der Bebauungsplan auf den privaten Erschließungsflächen die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge fest. Darüber hinaus ist auf jedem Baugrundstück im Plangebiet mindestens eine Zisterne zur Sammlung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten und zu betreiben (z.B. zur Gartenbewässerung). Der Überlauf dieser Zisternen ist an das öffentliche Abwassernetz (Oberflächenwasserkanal) anzuschließen.

Maßnahmen zum Artenschutz

Auf der Grundlage der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung setzt der Bebauungsplan eine Reihe von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen fest. Diese betreffen das Freimachen des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (V-M 1), Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten (V-M 2) und die Beseitigung von Holzstapeln im Süden des Plangebiets (V-M 3).

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Kompensation und Förderung der Durchgrünung wird gemäß Pflanzgebot A auf privaten Grundstücken je angefangene 500 m² ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum gepflanzt. Im öffentlichen Bereich sind nach Pflanzgebot B je „Pocket-Park“ mindestens ein Laubbaum und im Bereich des Spielplatzes mindestens drei Laubbäume zu pflanzen. Zulässig sind Arten der Pflanzliste „Heimische Laubbäume“ (siehe Satzung) oder der Gehölzliste des Landratsamts Roth. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

6.5 Flächennutzung (Bilanz)

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Bauflächen (allgemeines Wohngebiet)	82,7 %	26.565 m²
Verkehrsflächen	15,2 %	4.872 m²
Grünflächen	2,1 %	665 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	**100,0 %**	**32.102 m²**

7 Erschließung und Versorgung

Schmutzwasser

Das Wohngebiet „Oberer Berg II“ wird – wie bereits das westlich angrenzende Wohngebiet „Oberer Berg“ – im Trennsystem entwässert. Die neu zu verlegenden Schmutz- und Oberflächenwasserkanäle können an das bestehende Trennkanalsystem in den beiden Anschlussbereichen an der Breiten Straße angebunden werden. Die aktuelle Erweiterung wurde bei der Erschließung des Wohngebiets „Oberer Berg“ in den 2000er-Jahren berücksichtigt und die Leitungen entsprechend hydraulisch dimensioniert.

Das Schmutzwasser aus dem Wohngebiet „Oberer Berg II“ wird über das weiterführende kommunale Kanalnetz in die vollbiologische Kläranlage Georgensgmünd eingeleitet. Die gegenwärtig für 20.000 EW ausgelegte Kläranlage ist ausreichend dimensioniert, um das zusätzliche Schmutzwasser aus dem Wohngebiet aufnehmen zu können.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser aus dem Wohngebiet „Oberer Berg II“ wird über die Leitungen des Wohngebiets „Oberer Berg“ in Richtung Norden geleitet, wo es in einem Regenrückhaltebecken auf der Fl.-Nr. 782, westlich der St 2224, gesammelt wird. Von dort aus wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den Rummbach eingeleitet. Das Regenrückhaltebecken ist erforderlichenfalls zu erweitern und das Drosselbauwerk anzupassen.

Zur Entlastung des Entwässerungssystems setzt der Bebauungsplan auf den Baugrundstücken des Plangebiets den Bau von privaten Zisternen zur Sammlung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers fest. Der Überlauf dieser Zisternen ist an das öffentliche Abwassernetz (Oberflächenwasserkanal) anzuschließen.

Eine (vollständige) Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets wurde bereits bei den Baugrunduntersuchungen für das Wohngebiet „Oberer Berg“ ausgeschlossen. Aufgrund der geomorphologischen Verhältnisse mit sandigen Deckschichten und stauenden Tonlagen und Zwischenletten wurde eine starke Schichtwas-

serführung beobachtet. Bei einer konzentrierten Versickerung vor Ort könnten unkontrollierte Vernässungen und Wiederaustritte in den Siedlungslagen unterhalb des Neubaugebiets auftreten, weshalb hiervon abzuraten ist.

Vor diesem Hintergrund ist ferner darauf zu achten, dass wegen möglichem auftretendem Grund- und Schichtwasser die Kellergeschosse der Gebäude im Plangebiet gegen drückendes Wasser gesichert und als wasserdichte Wannen ausgeführt werden.

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers und Ableitung von Grund- und Schichtwasser über die Kanalisation ist nicht gestattet. Eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Roth, Abteilung Wasserrecht, zu beantragen.

Zur Starkregen- und Sturzflutvorsorge wird in den Hinweisen des Bebauungsplans empfohlen, Gebäude konstruktiv so zu gestalten, dass abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Hauseingänge und Lichtschächte gegen eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z.B. durch OK FFB ca. 25 cm über Geländeniveau).

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Wohngebiets „Oberer Berg II“ wird durch den Anschluss an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Georgensgmünd sichergestellt. Das Wasserangebot im Versorgungsnetz ist mengen- und druckmäßig hierfür ausreichend. Auf eine ausreichende Dimensionierung der Leitungen zur Sicherstellung des Brandschutzes ist zu achten.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Wohngebiets „Oberer Berg II“ erfolgt über die Gemeindewerke Georgensgmünd. Die niederspannungsseitige Verteilung innerhalb des Baugebiets wird mittels Erdverkabelung erfolgen. Bei der Verlegung von Versorgungsleitungen und der Pflanzung von Bäumen ist auf einen Mindestabstand von 2,50 m zwischen Leitungen und Bäumen zu achten.

Telekommunikation

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen im Wohngebiet „Oberer Berg II“ unterstehen einem von der Gemeinde Georgensgmünd zu beauftragenden Kommunikationsunternehmen. Wie bei anderen unterirdischen Versorgungsleitungen ist auf einen Mindestabstand von 2,50 m zwischen Leitungen und Bäumen zu achten.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung im Wohngebiet „Oberer Berg II“ wird durch den Landkreis Roth erfolgen. Die Erschließungsanlagen im Gebiet sind so konzipiert, dass eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung möglich ist. Der Wendeplatz im Bereich des geplanten Spielplatzes ist ausreichend dimensioniert um das Wenden von Müllfahrzeugen mittels 1- bis 2-maligem Zurücksetzen zu ermöglichen. Die Anwohner der kürzeren Stichstraßen, die für Müllfahrzeuge nicht sicher befahrbar sind, müssen ihre Abfallbehälter am Tag der Abholung an der nächsten, anfahrbaren öffentlichen Straße bereitstellen.

8 Umweltbericht

[Hinweis: Der Umweltbericht wurde im Vergleich zum Vorentwurf i. d. F. vom 04.06.2025 vollständig ergänzt. Auf vollständige Rotfärbung des nachfolgenden Kapitels 8 wird jedoch aufgrund der besseren Lesbarkeit verzichtet.]

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Dazu werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens bzw. einer Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Integriert in den Umweltbericht ist auch die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 15 und 18 BNatSchG.

8.1 Methodik

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich am Bayerischen Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung mit Stand Januar 2007). Grundlage für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bildet eine Geländekartierung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen im Juni 2025 sowie die Auswertung folgender, vorhandener Datenquellen:

- Amtliche Biotopkartierung Bayern,
- FIS-Natur Online (Fachinformationssystem Naturschutz),
- Bayern-Atlas Plus,
- Umweltatlas Bayern.

Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem aktuell gültigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (12/2021).

8.2 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Der nördlich gelegene Wald ist Teilfläche des großräumigen Landschaftsschutzgebiets (LSG-00427.01) „Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg" (LSG West). Eine Beeinträchtigung des Schutzzwecks ist nicht zu erwarten.

Weitere Schutzgebiete sowie amtlich kartierte Biotope sind im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

Die nächstgelegenen, amtlich kartierten Biotope liegen knapp 300 m nordwestlich. Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes mit dem LSG (grünes Punktraster) und amtlich kartierten Biotope (rosa Flächen), Quelle: Bayer-Atlas PLUS, 28.10.2025

8.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel erfolgt für jedes Schutzgut eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sowie der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen werden im Ergebnis drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bei den Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden.

8.3.1 Schutzgut Geologie und Boden

Bestand:

Die Geologie um Georgensgmünd ist von unterem Burgsandstein aus der (Ober-)Trias geprägt. Charakteristisch sind fein- bis grobkörnige, gebankte bis plattige Sandsteine. Die geologischen Verhältnisse entsprechen dem Sandsteinkeuper ohne Feuerletten und zeigen eine Sandstein-Tonstein-Wechselfolge mit eingeschalteten Dolomitsteinlagen, nach Südosten zunehmend sandsteinführend mit Chalcedonlagen (Geologische Karte von Bayern, M 1:500.000 und M 1:25.000). Auf diesem Untergrund entwickelten sich fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley, selten Podsol-Pseudogley aus Sand über Lehm bis Ton. Im Norden des Plangebietes steht fast ausschließlich Braunerde an (Übersichtsbodenkarte Bayern, M 1:25.000). Durch anthro-

pogene Nutzung sind die Flächen verändert. Sie weisen zum Teil bereits ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf.

Auswirkungen:

Baubedingt werden Böden umgelagert, Oberboden wird abgeschoben und zwischengelagert. Das noch vorhandene, gewachsene Bodengefüge wird gestört und Bodenfunktionen werden vorübergehend beeinträchtigt. Aufgrund der bereits durch anthropogene Nutzung veränderten Bodenverhältnisse wird die Erheblichkeit der baubedingten Auswirkung als gering eingestuft.

Durch die Bebauung und Erschließung werden Flächen dauerhaft versiegelt. Bodenversiegelung bedeutet den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, landwirtschaftliche Produktionsfläche und als Pflanzenstandort. Des Weiteren sind mit der Versiegelung Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser beispielsweise durch reduzierten Wasserrückhalt sowie Klima/Luft durch z.B. verstärkte Aufheizung im Sommer zu erwarten. Es handelt sich um anthropogen bereits veränderte, genutzte Böden, sodass der Kompensationsbedarf über die Bewertung der betroffenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen ermittelt wird. Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,4 bis 0,5 sowie der Beschränkung der zulässigen Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf maximal 0,7, dürfen höchstens 70 % der einzelnen Baugrundstücke mit baulichen Anlagen nach BauGB und BauNVO überbaut werden. Durch die effiziente Anbindung an die bestehenden Erschließungsstraßen im Westen (Breite Straße) und im Süden (Lilienweg) werden zusätzliche Flächeninanspruchnahmen vermieden.

Zur Minimierung der Versiegelung sind private Erschließungsflächen, soweit technisch möglich und dem Nutzungszweck nicht entgegenstehend, in versickerungsfähiger oder teildurchlässiger Bauweise herzustellen. Auf diese Weise werden versiegelungsbedingte Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung reduziert. Aufgrund der Größe des Baugebiets werden, unter Berücksichtigung der GRZ und deren Überschreitung die anlagebedingten Auswirkungen als mittel bewertet.

Betriebsbedingt sind aufgrund der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nur geringe Beeinträchtigungen des Bodens, bspw. durch Düngung der Gartenflächen, zu erwarten.

Fazit:

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sind die Auswirkungen nicht vollständig zu vermeiden bzw. auszugleichen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden werden aufgrund der Versiegelung und des damit verbundenen dauerhaften Verlustes natürlicher Bodenfunktionen unter Berücksichtigung der GRZ als Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

8.3.2 Schutzgut Wasser

Bestand:

Die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet werden durch die geologische Einheit des Fränkischen und Schwäbischen Keuper-Lias-Landes geprägt. Es handelt sich um einen regional bedeutenden Kluft- und Porengrundwasserleiter mit geringer bis mittlerer Trennfugendurchlässigkeit, der in der Regel mit dem Blasensandstein ein zusammenhängendes Grundwasserstockwerk bildet. Eine Stockwerkstrennung kann lokal auftreten.

Im oberflächennahen Untergrund ist kein oder nur ein sehr schwach ausgebildeter aktiver Grundwasserleiter vorhanden. Der anstehende Boden ist teilweise stauwasserbeeinflusst, wodurch das Filtervermögen insgesamt als gering einzustufen ist. In tonige-

ren Ausbildungen kann die Schutzfunktion des Bodens jedoch erhöht sein. Die Porendurchlässigkeit ist überwiegend gering bis mäßig und variiert in Abhängigkeit von der Bodenzusammensetzung.

Wasserrechtliche Schutzgebiete sowie natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers sind bei sachgerechter Durchführung der Bauarbeiten nach dem heutigen Stand der Technik weitgehend auszuschließen, somit wird die Erheblichkeit der baubedingten Auswirkung als gering eingestuft.

Anlagebedingt führt die Neuversiegelung durch Bebauung und Erschließung zum Verlust natürlicher Bodenfunktionen in den überbauten Bereichen. Dies geht mit einer Verminderung des Retentionsvermögens, einer reduzierten Versickerung sowie einer eingeschränkten Grundwasserneubildung und einem erhöhten Oberflächenabfluss einher. Zur Minderung anlagebedingter Auswirkungen wird eine größtmögliche Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf angestrebt. Festgesetzt ist die Sammlung von Dachflächenwasser in Zisternen zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser. Der Einsatz versickerungsfähiger Beläge auf privaten befestigten Flächen, die kleinen öffentlichen Grünflächen sowie die privaten Gartenflächen tragen zur Reduzierung des abfließenden Oberflächenwassers und zur Förderung der Verdunstung bei.

Insgesamt werden die anlagebedingten Auswirkungen aufgrund der festgesetzten Maßnahmen sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung durch die GRZ als mittel bewertet.

Betriebsbedingt sind aufgrund der reinen Wohnnutzung in geringem Umfang Beeinträchtigungen durch Dünger- und Pestizideinsatz auf den Gartenflächen nicht vollständig auszuschließen. Erheblichen Gefährdungen des Grundwassers sind jedoch nicht zu erwarten. Diesbezüglich wird insbesondere auf die allgemeinen Regeln zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen. Somit sind die betriebsbedingten Auswirkungen als gering einzustufen.

Fazit:

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufs, der Schonung der natürlichen Trinkwasserressourcen und der Förderung der Grundwasserneubildung. Damit wird insbesondere auch auf die durch den Klimawandel bedingte Zunahme von extremen Wetterereignissen (z.B. häufigere Starkregenereignisse und längere Trockenperioden) reagiert. Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen wird die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser insgesamt als mittel eingestuft.

8.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Der Großteil des Plangebietes wird derzeit als Ackerfläche genutzt und trägt durch seine offene Struktur zur lokalen Kaltluftentstehung bei. Die angrenzenden Waldflächen im Norden fördern zusätzlich die Frischluftproduktion und wirken temperaturausgleichend.

Der Kaltluftabfluss erfolgt reliefbedingt überwiegend nach Osten und hat keine relevante Wirkung auf angrenzende Siedlungsflächen. Ein geringer Abfluss über Teilflächen im Süden ist vorhanden, wird jedoch durch bestehende Bebauung und fehlende Durchlüftungsschneisen weitgehend unterbunden.

Insgesamt ist die Bedeutung des Plangebietes für die klimatische Ausgleichsfunktion der Umgebung als gering einzustufen.

Auswirkungen:

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dies wurde bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im Rahmen der Möglichkeiten berücksichtigt.

Als Folge des Klimawandels ist neben einem allgemeinen Temperaturanstieg auch eine Zunahme an Sommertagen und sogenannten „Heißen Tagen“ (Tageshöchsttemperatur über 25 °C bzw. 30 °C) zu erwarten. Gleichzeitig ist von einer Zunahme von extremen Wetterereignissen auszugehen (z.B. Starkregen und Trockenperioden).

Baubedingt sind durch den Baustellenverkehr lokal begrenzt Staub- und Abgasemissionen zu erwarten. Diese betreffen sowohl den Ausbau der Erschließungsstraße, als auch die erforderlichen Bautätigkeiten der voraussichtlich zeitlich versetzten Bebauung der rund 40 Parzellen. Die baubedingten Beeinträchtigungen werden als gering bewertet.

Die geplante Bebauung beeinträchtigt das Lokalklima, da bisher unversiegelte Kaltluftentstehungsflächen überbaut werden und zu einer höheren Versiegelung führen. Dadurch verringern sich Verdunstung und Luftaustausch, was die klimatische Ausgleichs- und Frischluftentstehungsfunktion des Plangebiets mindert. Zur Reduzierung dieser Effekte werden die GRZ auf maximal 0,5 bzw. 0,4 begrenzt, die zulässige Überschreitung auf 0,7 beschränkt und großflächige Kiesgärten sowie zusätzliche Überbauungen vermieden. Zudem fördern die Pflanzgebote A (ein Laub- oder Obstbaum je 500 m² Grundstücksfläche) und B (mindestens ein Laubbaum pro Parkanlage und mindestens drei Laubbäume im Bereich des Spielplatzes) die Durchgrünung und Verdunstung. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft insgesamt als mittel einzustufen.

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen vor allem durch Anliegerverkehr, Heizung und ähnliches. Aufgrund der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet werden nur geringe betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft erwartet.

Fazit:

Zusammenfassend werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft als mittel eingestuft.

8.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Biotop- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet wurden im Juni 2025 durch B. Eng., Umweltingenieurin S. Jovi erfasst. Ihre Bedeutung für den Naturhaushalt wird anhand des neuen Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung Dezember 2021 bewertet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Juni 2021 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch Herrn Dipl.-Biologen Richard Radle (Roth) erstellt. Die Untersuchung dient dazu, Auswirkungen auf relevante Tierarten zu erfassen, Beeinträchtigungen abzuschätzen und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden (vgl. Anlage 1 und Kapitel 9). Die Ergebnisse fließen in die nachfolgende Bestandsbeschreibung und Bewertung ein.

Bestand:

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Georgensgmünd im Übergang zwischen Acker-, Siedlungs- und Waldflächen. Der überwiegende Teil wird als intensiv genutztes Ackerland bewirtschaftet.

Im Süden liegt eine private landwirtschaftliche Lagerfläche (Fl.-Nr. 771), die überwiegend als Lager- bzw. Abstellfläche genutzt wird. Ein Teilbereich der Fläche dient als Stellfläche für Fahrzeuge; zusätzlich sind ein Carport, ein Überseecontainer, ein Holzlager sowie eine Fläche mit Steinhaufen vorhanden. Etwa 40 % dieser Fläche, werden extensiv bewirtschaftet. Dort konnten Arten wie Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Wiesen-Glockenblume (*Campanula patula*), Trifolium-Arten, Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*) und Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*) festgestellt werden. Laut saP weist der Bereich Vegetationsstrukturen des geschützten FFH-Lebensraumtyps 6510 („Artenreiche Flachland-Mähwiesen“) auf. Aufgrund der geringen Flächengröße, fehlender Leitarten (z.B. *Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) und der isolierten Lage wird der Bereich jedoch nicht als voll ausgeprägter FFH-Lebensraumtyp bewertet, sondern als extensives Grünland (G212). Im Rahmen der Biotopbewertung wird die Fläche aufgrund ihrer floristischen Ausstattung und der erkennbaren Anklänge an den FFH-Lebensraumtyp 6510 um einen Wertpunkt aufgewertet, sodass eine Gesamtbewertung von 9 Wertpunkten (statt 8 WP) angesetzt wird.

Zur besseren räumlichen Einordnung des Plangebietes siehe die Abbildungen 2 bis 4:

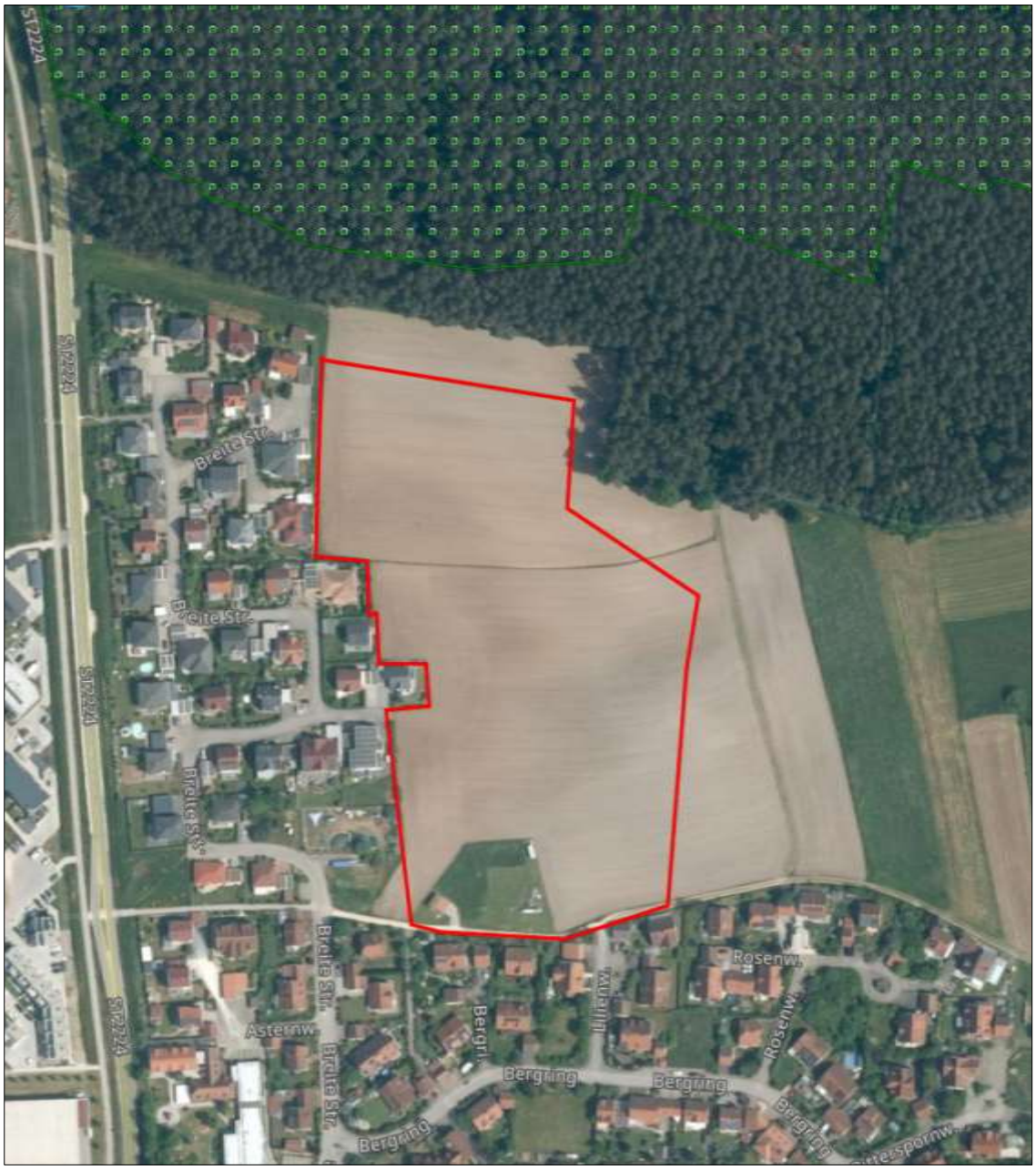

Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes (Bayern-Atlas PLUS, 30.10.2025)

Abbildung 3: Blick in Richtung Westen über das Plangebiet mit der privaten Lagerfläche (Fl.-Nr. 771) mit Carport, Überseecontainer, Holzlager und Steinhaufenlagerfläche

Abbildung 4: Blick in Richtung Südwest über das Plangebiet

Das Gebiet kann von Fledermäusen als Jagdhabitat genutzt werden. Potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten befinden sich in angrenzenden Siedlungs- und Waldstrukturen. Innerhalb des Plangebietes wurden keine Höhlen- oder Quartierbäume festgestellt, jedoch können auf der Fläche vorhandene Bau- oder Brennholzstapel als potenzielle Tagesquartiere dienen.

Im Rahmen der saP wurden 12 Vogelarten nachgewiesen, überwiegend Nahrungsgäste. Darunter befinden sich häufige Arten wie die Elster sowie Arten der Roten Liste wie Haussperling, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe und Star. Mäusebussard und Turmfalke nutzen das Gebiet ebenfalls als Jagdrevier.

Die erfassten Insektenarten, welche als Beibeobachtung bei der Aufnahme der Biotop- und Nutzungsstrukturen aufgenommen wurden, sind unspezialisiert und faunistisch unauffällig. Kleinsäuger wie Igel können vorhandene Strukturen als Nahrungshabitat und Versteck nutzen. Die angrenzenden Gärten sind überwiegend als strukturarme Ziergärten angelegt.

Insgesamt wird die naturschutzfachliche Bedeutung der Biotop- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet als gering eingeschätzt. Die kleine Teilfläche im Süden, die als mäßig extensiv bewirtschaftetes, artenreicheres Grünland ausgebildet ist, weist zwar eine im Vergleich höhere ökologische Wertigkeit auf, besitzt aufgrund ihrer geringen Größe, isolierten Lage, angrenzender Ackerflächen und bestehender Störeinflüsse jedoch nur eine untergeordnete funktionale Bedeutung als Biotop- und Nutzungsstruktur.

Auswirkungen:

Die geplante Bebauung stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in bestehende Biotop- und Nutzungsstrukturen dar. Durch Erdarbeiten, insbesondere die Umlagerung des Oberbodens, kommt es zu temporären Beeinträchtigungen der Vegetation sowie zum Verlust von Nahrungshabitaten und Rückzugsräumen. Aufgrund der überwiegend geringen naturschutzfachlichen Bedeutung der betroffenen Flächen, der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sowie der späteren Anlage von Gartenflächen werden die baubedingten Beeinträchtigungen insgesamt als gering bewertet.

Anlagebedingt gehen Lebensräume mit überwiegend geringer ökologischer Wertigkeit dauerhaft verloren. Durch die Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl auf 0,4 bis 0,5 und die beschränkte Überschreitung auf maximal 0,7 wird die Versiegelung reduziert. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Garten- und Grünflächen zu gestalten.

Zur Kompensation und Förderung der Durchgrünung wird gemäß Pflanzgebot A auf privaten Grundstücken je angefangene 500 m² ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum gepflanzt. Im öffentlichen Bereich ist nach Pflanzgebot B je „Pocket-Park“ mindestens ein Laubbaum und im Bereich des Spielplatzes mindestens drei Laubbäume zu pflanzen. Zulässig sind Arten der Pflanzliste „Heimische Laubbäume“ (siehe Satzung) oder der Gehölzliste des Landratsamts Roth. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

Darüber hinaus tragen die Reduzierung von Schottergärten, die Begrünung der nicht überbauten Flächen sowie Regelungen zu Einfriedungen zur ökologischen Aufwertung des Gebiets bei. Je nach Gartengestaltung können neue Rückzugsräume und Nahrungsangebote für euryöke Arten entstehen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden die anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen insgesamt als gering bewertet.

Fazit

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als gering einzustufen.

In Kapitel 8.5 wird die Eingriffserheblichkeit ermittelt und daraus der Ausgleichsbedarf bestimmt. Genauere Aussagen zu Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Arten werden in der beigefügten saP getroffen und in Kapitel 9 zusammengefasst.

8.3.5 Schutzgut Orts-, Landschaftsbild und Erholung

Bestand:

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Georgensgmünd im Übergang zwischen Acker-, Siedlungs- und Waldflächen. Südlich und westlich schließen bestehende Wohngebiete an, im Norden befindet sich Wald- und im Osten landwirtschaftlich genutzte Fläche, die wiederum in Wald übergeht. Das Gelände fällt leicht nach Osten ab (Steigung ca. 1 bis 2 %).

Die vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit Sattel- oder flachgeneigten Dächern, vereinzelt auch mit Flachdächern. Die Gebäude zeigen teils moderne, individuelle Gestaltungen. Die Gärten sind größtenteils als Ziergärten angelegt, teils mit Thujahecken. Kleinere Nutzgärten kommen vereinzelt vor.

Ein Netz aus Wander- und Wirtschaftswegen erschließt die umgebende Landschaft und wird regelmäßig von Erholungssuchenden genutzt. Das Plangebiet selbst besitzt jedoch keine unmittelbare Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung verschiebt sich der Ortsrand geringfügig nach Nordosten. Aufgrund der umliegenden Bebauung und Vegetation ist die Beeinträchtigung des Ortsbildes jedoch gering, da das künftige Wohngebiet weitgehend von bestehenden Strukturen verdeckt wird.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Erholung ergeben sich vorrangig durch Veränderungen im Orts- und Landschaftsbild. Eine direkte Beeinträchtigung regional bedeutsamer Wander- und Radwege ist aufgrund der Lage des Baugebiets nicht zu erwarten. Temporäre Auswirkungen wie Lärm und visuelle Störungen während der Bauphase beschränken sich auf den Bereich der Erschließung über die Breite Straße und den Lilienweg und werden als gering eingestuft.

Durch die Festsetzungen zur Geschossigkeit sowie zur maximalen Wand- und Firsthöhe wird eine maßvolle Höhenentwicklung sichergestellt, wodurch überdimensionierte Bauformen vermieden werden. Die Baumpflanzgebote auf öffentlichen und privaten Flächen fördern ein orts- und landschaftstypisches Erscheinungsbild, während der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten einer optischen Verarmung entgegenwirkt. Diese Maßnahmen gewährleisten eine gute Integration des neuen Wohngebietes ins Landschafts- und Ortsbild. Damit werden die anlagebedingten Beeinträchtigungen als gering eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten und sind somit nur als gering einzustufen. Eine relevante Einschränkung der Erholungsfunktion liegt nicht vor.

Fazit:

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gebäudegestaltung sowie zur Durchgrünung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung als gering einzustufen.

8.3.6 Schutzgut Mensch

Bestand:

Das neue Wohngebiet grenzt an bestehende Wohngebiete sowie Acker- und Waldflächen. Durch die forstwirtschaftliche Nutzung des Waldes kann es im dort zu Geräuschen durch Holzeinschlag kommen. Auf den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind typische Emissionen wie Gerüche, Staub und Lärm möglich. Etwa

500 m südlich des Wohngebietes verläuft die Bahnstrecke Treuchtlingen–Nürnberg, die zeitweise Lärmemissionen verursacht.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit temporären Lärm- und Staubimmissionen im Umfeld zu rechnen. Zudem erhöht sich die Verkehrsbelastung durch an- und abfahrende Baufahrzeuge auf den angrenzenden Straßen. Diese baubedingten Beeinträchtigungen sind zeitlich begrenzt und werden insgesamt als gering bewertet.

Die geplante Erschließung des neuen Wohngebietes über die Breite Straße und den Lilienweg minimiert zusätzliche Versiegelung und Verkehrsbelastung. Im Wohngebiet sind zwei „Pocket-Parks“ und ein Spielplatz vorgesehen, wodurch das Wohnumfeld aufgewertet wird. Durch die Einbindung in das bestehende Ortsgefüge sowie die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet in Ortsrandlage sind die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als gering einzustufen.

Mit der Bebauung der rund 40 Parzellen im neuen Wohngebiet ist eine moderate Zunahme des Anliegerverkehrs zu erwarten, insbesondere im Hinblick auf Verkehr und Lärm. Diese betriebsbedingten Auswirkungen werden jedoch als gering bewertet.

Die angrenzende forst- und landwirtschaftliche Nutzung wird fortgeführt. Unvermeidbare Emissionen wie Geruch bei der Ausbringung von Gülle oder Mist sowie Staub und Lärm sind von den Anwohnern zu akzeptieren.

Fazit:

Unter Berücksichtigung der Erschließung, der angrenzenden Nutzungen und der geplanten städtebaulichen Integration des Wohngebiets ergeben sich für das Schutzgut Mensch insgesamt geringe Auswirkungen.

8.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Innerhalb des Plangebietes sowie auf den unmittelbar angrenzenden Flächen sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Der Großteil des Plangebiets ist durch langjährige intensive Ackernutzung bereits erheblich anthropogen überprägt. Dies hat zu einer grundlegenden Veränderung der Geländeoberfläche geführt.

Auswirkungen:

Allgemein muss bei allen Bodeneingriffen prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Sofern im Plangebiet keine bislang unbekannten Bodendenkmäler festgestellt werden, sind die anlage-, bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch den vorliegenden Bebauungsplan aber als gering einzustufen.

Fazit:

Insgesamt werden die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter als gering bewertet.

8.3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen sind für das Plangebiet nach heutigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

8.4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige Nutzung als intensiv genutzter Ackerfläche sowie privater landwirtschaftlicher Lagerfläche mit Carport, Überseecontainer und Lagerfläche fortgesetzt werden. Die Gemeinde Georgensgmünd würde an anderer Stelle Bauland ausweisen, da konkreter Baulandbedarf zu verzeichnen ist.

8.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung)

Die Bauleitplanung stellt noch keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet jedoch einen solchen Eingriff vor. Die nachfolgenden Maßnahmen wurden zur Vermeidung, Verminderung und dem Ausgleich nachteiliger Auswirkungen entwickelt und werden im Sinne der Eingriffsregelung den jeweiligen Beeinträchtigungen gegenübergestellt.

8.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 15 BNatSchG gilt bei einem Eingriff das Vermeidungs- bzw. Ausgleichsgebot. Demnach sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vorrangig zu vermeiden. Diese Verpflichtung macht eine frühzeitige Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Planungsphasen notwendig.

Die Ausweisung eines Baugebiets auf Flächen mit naturschutzfachlich überwiegend geringem Wert im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung minimiert die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft. Die Nutzung der bestehenden Erschließungsstraßen für das neue Wohngebiet bildet eine effiziente Erschließung und reduziert ebenfalls die Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Zur Vermeidung bzw. Verringerung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen können ferner verschiedene bautechnische und grünordnerische Maßnahmen herangezogen werden. Hierzu zählen insbesondere folgende allgemeine, aus der aktuellen Gesetzeslage ableitbare Maßnahmen:

- Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten, getrennt zu lagern und bei Bedarf wiederzuverwenden; Die Aussagen der DIN 18915 über Bodenabtrag und Oberbodenlagerung sind zu beachten.
- Verdichtung des Oberbodens ist zu vermeiden, nicht bebaute Flächen sind vom Baubetrieb freizuhalten.
- Schonende Oberbodenbehandlung und Vermeidung baubedingter Verdichtungen gemäß DIN 18300 und DIN 18915.
- Minimierung von Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen sowie sichere Lagerung wassergefährdender Stoffe.
- Rasche Bauabwicklung zur Begrenzung temporärer Beeinträchtigungen.
- Umweltschonende Ausführung aller baulichen Maßnahmen gemäß BauGB und BNatSchG, insbesondere zum Schutz von Boden, Wasser, Pflanzen und Tieren.
- Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen gemäß Art. 7 BayBO.

Darüber hinaus kommen folgende, spezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das Baugebiet zum Tragen:

Schutzgüter Boden und Wasser, Klima/Luft

Durch die Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl auf 0,4 bis 0,5 und die beschränkte Überschreitung auf maximal 0,7 wird die Versiegelung reduziert. Versickerungsfähige Beläge auf private Erschließungsflächen reduzieren versiegelte Flächen, minimieren sommerliche Aufheizung und reduzieren den Oberflächenwasserabfluss.

Durch die Verpflichtung zur Errichtung von Zisternen auf den privaten Baugrundstücken kann das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden und steht zur Gartenbewässerung zur Verfügung. Hierdurch können die natürlichen Trinkwasserressourcen geschont werden.

Die Begrünung und Bepflanzung sowie der Ausschluss von flächigen Kies-/Schottergärten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen tragen zur Erhaltung natürlicher Bodenfunktionen in Teilbereichen des Plangebietes bei. Sie reduzieren durch Verschattung die Aufheizung befestigter Flächen an Sommertagen, mindern den Regenwasserabfluss, haben einen kühlenden Effekt durch Verdunstungskälte, binden Staub und Feinpartikel und fördern somit positive Auswirkungen auf das Mikroklima.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung inkl. der Rodung und Rückschnitt von Gehölzen in Übereinstimmung mit dem BNatSchG außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, durchzuführen (vgl. Vermeidungsmaßnahme V-M 1).

Zum Schutz artenschutzrechtlich relevanter Arten und sog. „Allerweltsarten“ wird eine Maßnahme zum Schutz vor Vogelschlag festgesetzt (Vermeidungsmaßnahme V-M 2).

Laut saP ist ein potentielles vorkommen von Fledermäusen auf der Vorhabenfläche nicht auszuschließen. Zum Schutz dieser sind im Zeitraum Oktober/November unter Hinzuziehung eines Fledermausexperten die vorhandenen Bau- und Brennholzstapel zu beseitigen (vgl. Vermeidungsmaßnahme V-M 3).

Die festgesetzten Baumpflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen, helfen zusammen mit der Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Lebensräume für heimische Tierarten zu schaffen bzw. zu erhalten (insbesondere Vögel und Insekten).

Festsetzungen zur Verwendung heimischer Baumarten, erhöhen der Wert der festgesetzten Baumpflanzungen als Nahrungshabitat für die heimische Fauna.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die festgesetzten Baumpflanzungen und Begrünung, der nicht überbauten Flächen, fördern die landschaftsverträgliche Einbindung des Wohngebiets und minimieren mögliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen verhindern überdimensionierte Baukörper und städtisch wirkende Strukturen.

8.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung)

Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen). Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges ist eine Bewertung der Eingriffsschwere und der Bedeutung der Eingriffsfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich. Die Vorgehensweise erfolgt nach dem neuen Bayerischen

Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung vom Dezember 2021.

Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs

Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt wird anhand des o.g. Leitfadens kategorisiert und bewertet. Dabei wird der naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) bestimmt. Zur Vereinfachung und praxisgerechten Handhabung werden dabei Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer Wertigkeit bzw. Grundwert 1 bis 5 Wertpunkten (WP) gemäß BayKompV pauschal mit 3 WP und BNT mit mittlerer Wertigkeit bzw. Grundwert 6 bis 10 pauschal mit 8 WP bewertet. BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (Grundwert 11 bis 15 WP) werden flächenscharf nach den jeweiligen Wertpunkten der Biotopwertliste eingestuft. Darüberhinausgehende Wertmerkmale z.B. Bedeutung im Biotopverbund oder Merkmale der weiteren Schutzgüter werden verbal-argumentativ ergänzt.

Die Intensität der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft und damit die Eingriffsschwere werden aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet und damit über die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Werden BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen, wird grundsätzlich von einem Totalverlust ausgegangen und damit ein Beeinträchtigungsfaktor 1,0 angesetzt.

Damit ermittelt sich der Ausgleichsbedarf aus dem Wert der betroffenen Fläche, der Flächengröße und der künftigen baulichen Nutzung über die GRZ:

BNT (WP) x Fläche (m²) x GRZ = Ausgleichsbedarf (WP)

Der Ausgleichsbedarf kann über einen Planungsfaktor von bis zu 20 % reduziert werden, wenn die Planung durch Vermeidungsmaßnahmen vor Ort optimiert wird. Angerechnet werden können beispielsweise festgesetzte dauerhafte Dach- oder Fassadenbegrünungen, Rückhaltung von Niederschlagswasser in naturnah gestalteten Versickerungsmulden, Verwendung versickerungsfähiger Beläge u.ä.

Wie in Kapitel 8.3 beschrieben, werden durch die geplante Bebauung überwiegend intensive Ackerfläche sowie in untergeordneten Anteilen Lagerflächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft überformt. Etwa 2 % der Fläche im Plangebiet können als Extensivgrünland eingeordnet werden und haben eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft.

Nachfolgende Biotop- und Nutzungstypen liegen im Plangebiet bzw. auf den angrenzenden Flächen:

A11[1]	Acker, intensiv	2 WP[2]
G212	Grünland, mäßig extensiv, *artenreich (+ 1 WP)*	9 WP
P42	Landwirtschaftliche Lagerfläche	2 WP
X132	Einzelgebäude im Außenbereich (Carport, Container)	1 WP

1. Code der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste der Bayerischer Kompensationsverordnung

2. Grundwert der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste der Bayerischer Kompensationsverordnung in Wertpunkten

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume

Bewertung Ausgangszustand BNT	WP	Eingriff	Beeinträchtigungsfaktor / GRZ	Fläche (m²) gerundet	Ausgleichsbedarf in WP
BNT geringer Bedeutung (Acker)	3	Wohngebiet (inkl. Erschließung)	0,5	7.860 m²	11.760 WP
BNT geringer Bedeutung (Acker; landwirtschaftliche Lagerfläche; Einzelgebäude im Außenbereich)	3	Wohngebiet (inkl. Erschließung)	0,4	23.512 m²	28.214 WP
BNT mittlerer Bedeutung (Grünland, mäßig extensiv, artenreich)	8	Wohngebiet (inkl. Erschließung)	0,4	730 m²	2.336 WP
				32.102 m²	**42.310 WP**

8.5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme: Ankauf von Ökopunkten aus dem privaten Ökokonto „Bergmann“

Die Fläche befindet sich im Gemeindegebiet von Georgensgmünd westlich von Hauslach im Landkreis Roth, Fl.-Nr. 1329, Gmkg. Georgensgmünd.

Gesamtfläche: 11.847 m² (≙ 118.470 WP)

Abgebuchte Fläche: 4.231 m² (≙ 42.310 WP)

Ausgangszustand: Intensivacker (A11)

Zielbiotop: Artenreiches Extensivgrünland (G214)

Auf der bislang als Ackerfläche (A11) bewirtschafteten Fläche wurde durch Einsaat mit geeignetem Regiosaatgut und weiterführende Pflege artenreiches Extensivgrünland (G214) entwickelt.

Dadurch werden die Nährstoffretention verbessert sowie Biodiversität und Artenvielfalt insbesondere von Insekten und Kleinlebewesen durch ein erweitertes Blüten- und Strukturangebot erhöht.

Für den Ausgleich der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch die Gemeinde Georgensgmünd 4.231 m² mit einem Wert von 42.310 WP gekauft und aus dem Ökokonto abgebucht.

Die Herstellung der Fläche erfolgte durch Einsaat am 07.09.2025. Das private Ökokonto „*Bergmann*“ wurde mit Schreiben vom 08.10.2025 durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Roth anerkannt und bestätigt.

Die Abbuchung ist durch Grundbucheintrag zu sichern und an das Ökoflächenkataster zu melden.

8.5.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 42.310 WP, der über den Kauf und die Abbuchung von 42.310 WP aus dem privaten Ökokonto „*Bergmann*“ ausgeglichen wird (vgl. Ausgleichsmaßnahme). Damit ist der Eingriff nach dem angewandten Bilanzierungsmodell ausgeglichen (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nummer	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Berücksichtigung Prognosewert	Fläche (m^2) gerundet	Aufwertung	Verzinsung Ökokonto	Kompensationsumfang in WP
A1	**Ausgleichsmaßnahme 1: Abbuchung aus dem privaten Ökokonto „Bergmann“**										
	A11	Intensivacker	2	G214	Artenreiches Extensivgrünland	12	--	4.231	10	--	42.310
Summe Ausgleichsumfang in WP								**4.231**			**42.310**

8.5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wird die Verpflichtung der sog. „Alternativenprüfung“ ausdrücklich ins Baugesetzbuch aufgenommen. Dabei sind gem. Anlage 1, Nr. 2d BauGB die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen, sodass die Alternativenprüfung anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Plangebiets betrifft und nicht über grundsätzlich andere Planungen nachgedacht werden muss.

Aufgrund der aktuellen Nutzung und der bestehenden Darstellung als allgemeines Wohngebiet im FNP kann das Plangebiet sowohl städtebaulich als auch naturschutzfachlich als gut geeignet bewertet werden. Durch die Begrenzung der GRZ und der zulässigen Überschreitung (nach BauNVO) wird die Neuversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt. Mit der Nutzung der Breiten Straße und des Lilienwegs ist eine effiziente Erschließung sichergestellt, wodurch eine gute Anbindung an die angrenzenden Wohngebiete im Süden und Westen gewährleistet ist.

Es konnten ansonsten keine sinnvollen Planungsalternativen zur vorliegenden Planung des Baugebiets „Oberer Berg II“ der Gemeinde Georgensgmünd ermittelt werden.

8.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 48 „Oberer Berg II“ plant die Gemeinde Georgensgmünd ein allgemeines Wohngebiet am nordöstlichen Ortsrand und ergänzt damit die bestehenden Siedlungsflächen. Mit dem allgemeinen Wohngebiet soll der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland im Gemeindegebiet entsprochen werden.

Der aktuelle Umweltzustand des Plangebietes wurde auf der Grundlage der bestehenden Nutzungen und Strukturen sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen entsprechend des Maßstabes des Bebauungsplanes beschrieben und bewertet.

Die zu erwartenden möglichen Umweltauswirkungen resultieren vor allem aus einer Zunahme der Versiegelung sowie der Überformung von Biotoptypen mit überwiegend geringer, in untergeordneten Flächenanteilen mittlerer ökologischer Bedeutung.

Durch die Begrenzung der GRZ wird die Neuversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt. Mit der Nutzung der Breiten Straße und des Lilienwegs ist eine effiziente Erschließung sichergestellt, wodurch einerseits eine gute Anbindung an die angrenzenden Wohngebiete im Süden und Westen gewährleistet ist und zum anderen eine harmonische Einbindung des Baugebiets in die Umgebung erreicht wird.

Festsetzungen zu Zisternen, Flächenversiegelung und Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen helfen, Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu minimieren. Weitere baurechtliche und grünordnerische Festsetzungen fördern ein intaktes Orts- und Landschaftsbild.

Der Ausgleichsbedarf in Höhe von **42.310 Wertpunkten** gemäß Eingriffsregelung wird durch Ankauf von Ökopunkten aus dem privaten Ökokonto „Bergmann“ vollständig erbracht und damit sichergestellt.

Das Auslösen von Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Auch die festgesetzten Pflanzungen bieten künftig Ersatzlebensräume für verschiedene Tierarten der Siedlungsränder an.

In nachfolgender Tabelle 3 sind die Ergebnisse des Umweltberichtes im Überblick zusammengefasst.

Tabelle 3: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen			Ergebnis
	Bau-bedingt	Anlage-bedingt	Betriebs-bedingt	
Geologie/Boden	gering	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	mittel	gering	mittel
Klima/Luft	gering	mittel	gering	mittel
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild u. Erholung	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

9 Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (saP) ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine saP durch Dipl.-Biologe Richard Radle aus Roth erstellt. Das Gutachten mit Datum vom 24.06.2021 ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Auf Grundlage vorhandener Daten sowie zwei Begehungen im Frühjahr/ Frühsommer 2020 wurden Aussagen zu potenziellen und tatsächlichen Vorkommen sowie zur Betroffenheit saP-relevanter Arten getroffen.

Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen wurden auf Grundlage des Gutachtens als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden:

V-M 1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (d.h. nur vom 1.10. bis 28.02.)

V-M 2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).

V-M 3: Beseitigung der Bauholz-/ Brennholzstapel im Oktober/ November unter Beiziehung eines Fledermausexperten

Die Umsetzung der Maßnahmen ist von einer fachlich qualifizierten Fledermausexperten zu koordinieren und zu protokollieren. Das Protokoll ist der UNB vorzulegen.

Weitere Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Fazit:

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sind bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

10 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 48 „Oberer Berg II“ wurde ausgearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 07.05.2025

geändert: 04.06.2025

03.11.2025

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Georgensgmünd, den

Friedrich Koch

Erster Bürgermeister