Qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan nach § 13b BauGB

Nr. 39 "Bleichel IV"

Gemeinde Georgensgmünd

Begründung

Entwurf
Stand: 21.11.2019
(Hinweis: Änderungen zum Vorentwurf in roter Schriftfarbe)

ERMISCH & PARTNER

LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.Ing (FH)

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549

91154 Roth
Fax. 09171/87560

www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkung ... 4
1.1 Planungsabsicht ... 4
1.2 Lage des Planungsgebietes ... 4
1.3 Verfahren ... 6
2 Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 7
2.1 Regionalplan ... 7
2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan ... 7
2.3 Biotopkartierung / Schutzgebiete ... 8
3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ... 9
3.1 Rechtliche Grundlagen ... 9
3.2 Datengrundlagen ... 9
3.3 Methodisches Vorgehen ... 9
3.4 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ... 10
3.4.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie ... 10
3.4.2 Tierarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie ... 10
3.5 Bestand u. Betroffenheit Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ... 11
3.6 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ... 14
3.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung ... 14
3.6.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) ... 14
3.7 Zusammenfassung ... 15
4 Bestand ... 16
4.1 Realnutzung ... 16
4.2 Geologie und Boden ... 19
4.3 Wasser ... 20
5 Städtebauliche Gestaltungsabsicht ... 21
5.1 Allgemein ... 21
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung ... 21
5.3 Dachformen - Gebäudehöhe ... 22
5.4 Gemeinschaftsanlagen - Kinderspielplatz ... 22
6 Erschließung, Ver- und Entsorgung ... 23
6.1 Verkehrserschließung, ruhender Verkehr ... 23
6.2 Wasserentsorgung ... 23
6.3 Wasserversorgung ... 24
6.4 Stromversorgung ... 24
6.5 Telekommunikationsanlagen ... 24
6.6 Energieversorgung ... 24
6.7 Abfallbeseitung ... 24
7 Flächenbilanz ... 25
8 Grünordnung ... 25
8.1 Pflanzmaßnahmen auf privaten Grünflächen ... 25
8.2 Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen ... 26
8.3 Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen ... 26
9 Immissionsschutz ... 28
9.1 Landwirtschaftschaftliche Hofstellen und sonstige Betriebe ... 28
9.2 Landwirtschaftliche genutzte Flächen ... 28
9.3 Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung ... 28

9.4 Bahnlinie Nürnberg - Treuchtlingen 28
10 Aufstellungsvermerk 28

VORBEMERKUNG

1.1 PLANUNGSABSICHT

~~Die Gemeinde Georgensgmünd hat derzeit kein Bauland verfügbar. Die Nachfrage nach neuen Bauplätzen in Georgensgmünd ist nach wie vor ungebrochen vorhanden. Die Kommune beabsichtigt daher neue Bauparzellen in unterschiedlichen Größen für die Wohnbebauung bereitzustellen. Die Bauplätze der letzten beiden Wohnbaugebiete „Am Hochbehälter“ und „Am Hochbehälter II“ sind alle vergeben.~~
~~Der Standort am Ortsrand von Georgensgmünd fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein.~~

In der Gemeinde Georgensgmünd leben derzeit 6.800 Personen, die sich auf 11 amtliche Ortsteile verteilen. Im Hauptort Georgensgmünd wurde zuletzt vor ca. 3 Jahren das Wohnbaugebiet „Am Hochbehälter II“ am westlichen Ortsrand entwickelt.

Die dabei erschlossenen Bauplätze sind inzwischen vollständig verkauft, sodass in Georgensgmünd derzeit kein Bauland für Bauwillige zur Verfügung steht. Angesichts einer nach wie vor hohen Baulandnachfrage hat der Gemeinderat deshalb den Beschluss gefasst, das Baugebiet „Bleichel IV“ auszuweisen, um auch in Zukunft attraktives Bauland in Georgensgmünd anbieten zu können.
Bauwillige Bürger – insbesondere junge Familien – können auf diese Weise im Ort gehalten und Abwanderungen vermieden werden. Die geplante Fläche befindet sich mittlerweile im Eigentum der Gemeinde und wurde eigens zum Zweck der Baugebietsausweisung erworben.
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Bleichel IV“ soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung des geplanten Wohnbaugebietes geschaffen werden.
Der Standort am Ortsrand von Georgensgmünd fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein.

Eine Alternative zur hier geplanten Baugebietsausweisung im Außenbereich, z.B. durch die Erschließung einer innerörtlichen Brachfläche, besteht leider nicht. Zwar gibt es im Gemeindegebiet durchaus geeignete innerörtlichen Brachflächen, jedoch hat die Gemeinde hier derzeit keinen Zugriff darauf.
Um im zukünftigen Baugebiet „Bleichel IV“ eine effiziente und nachhaltige Flächennutzung zu gewährleisten, sollen nicht nur Einfamilienhausbauplätze ausgewiesen werden, sondern auch Reihenhäuser und Mehrfamilienwohnhäuser mit Geschosswohnungen.

1.2 LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Norden von Georgensgmünd und umfasst im insgesamt ca. 3,27 ha. Dieser beinhaltet die Grundstücke Fl.Nr. 798, 799/8, 804 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 797, 797/2, 799, 800, 802 und 803 jeweils der Gemarkung Georgensgmünd.
Das Baugebiet wird begrenzt durch:
- die Gemeindeverbindungsstraße Georgensgmünd – Mäbenberg im Westen
- der vorhandenen Bebauung im Süden
- der Staatstraße 2224 im Osten
- und die landwirtschaftlichen Flächen im Norden.

Beim dem Planungsgebiet handelt es sich um ein größtenteils ebenes Gelände. Das überplante Gebiet wurde bislang als Landwirtschaftliche- bzw. Brachfläche genutzt.

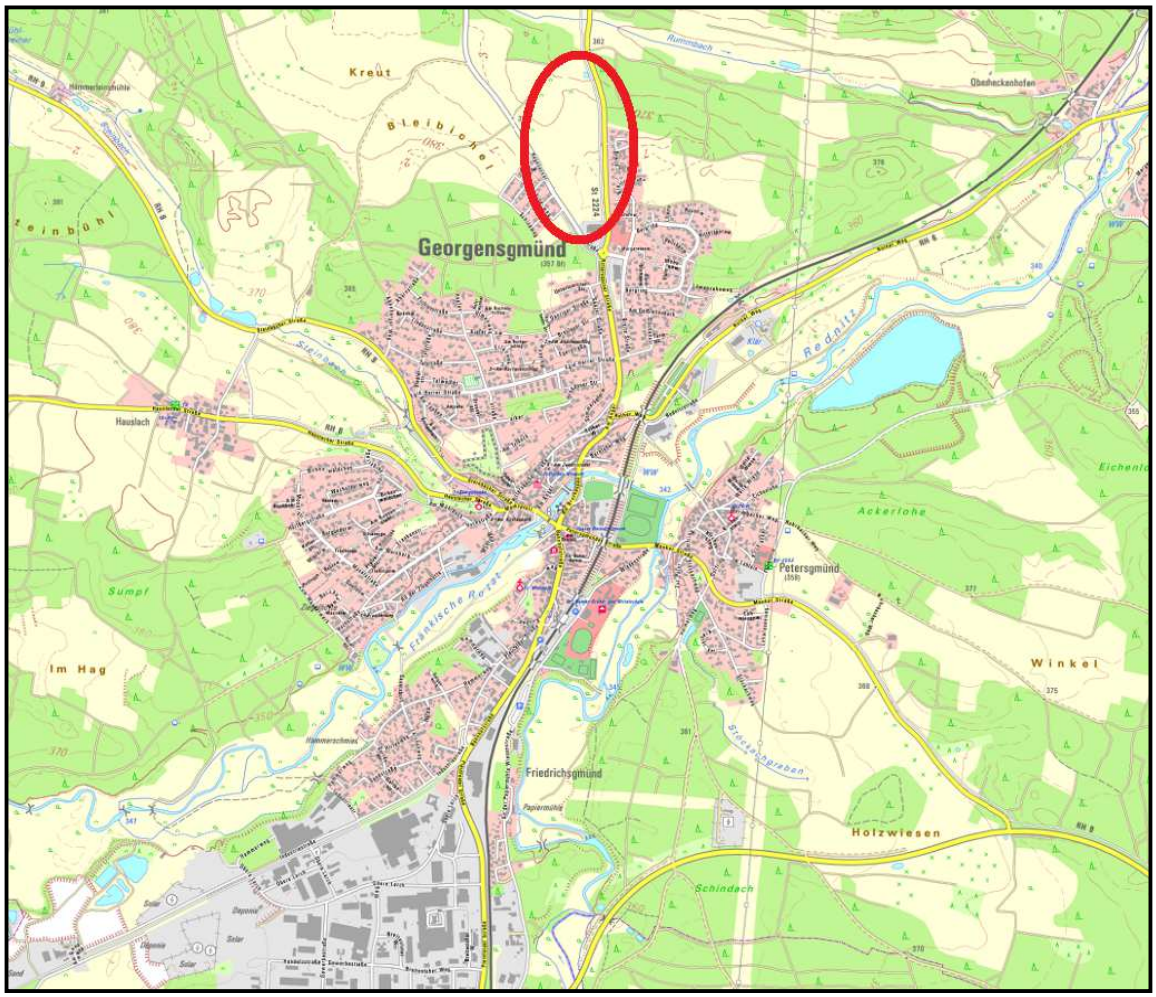

Abb. 1: Lageplan, Ausschnitt aus der Digitalen Ortskarte (ohne Maßstab)

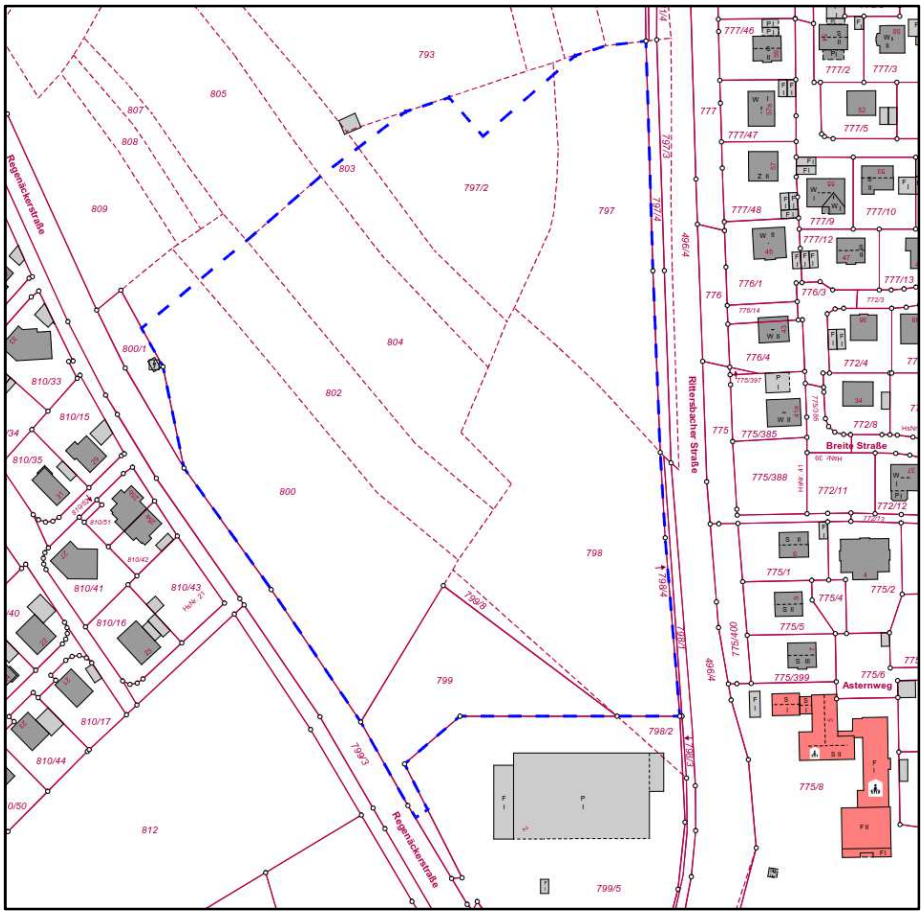

Abb. 2: Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

1.3 VERFAHREN

Der Bebauungsplan „Bleichel IV“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Die Kriterien der §§ 13a und 13b BauGB für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren wurden im Vorfeld geprüft und sind erfüllt:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m².
- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (hier: Allgemeines Wohngebiet) auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 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.

2.2 FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

Im Flächennutzungsplan (18.07.1997) ist die Fläche des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet dargestellt.
Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst und wird diesen Bereich künftig als allgemeines Wohngebiet darstellen.

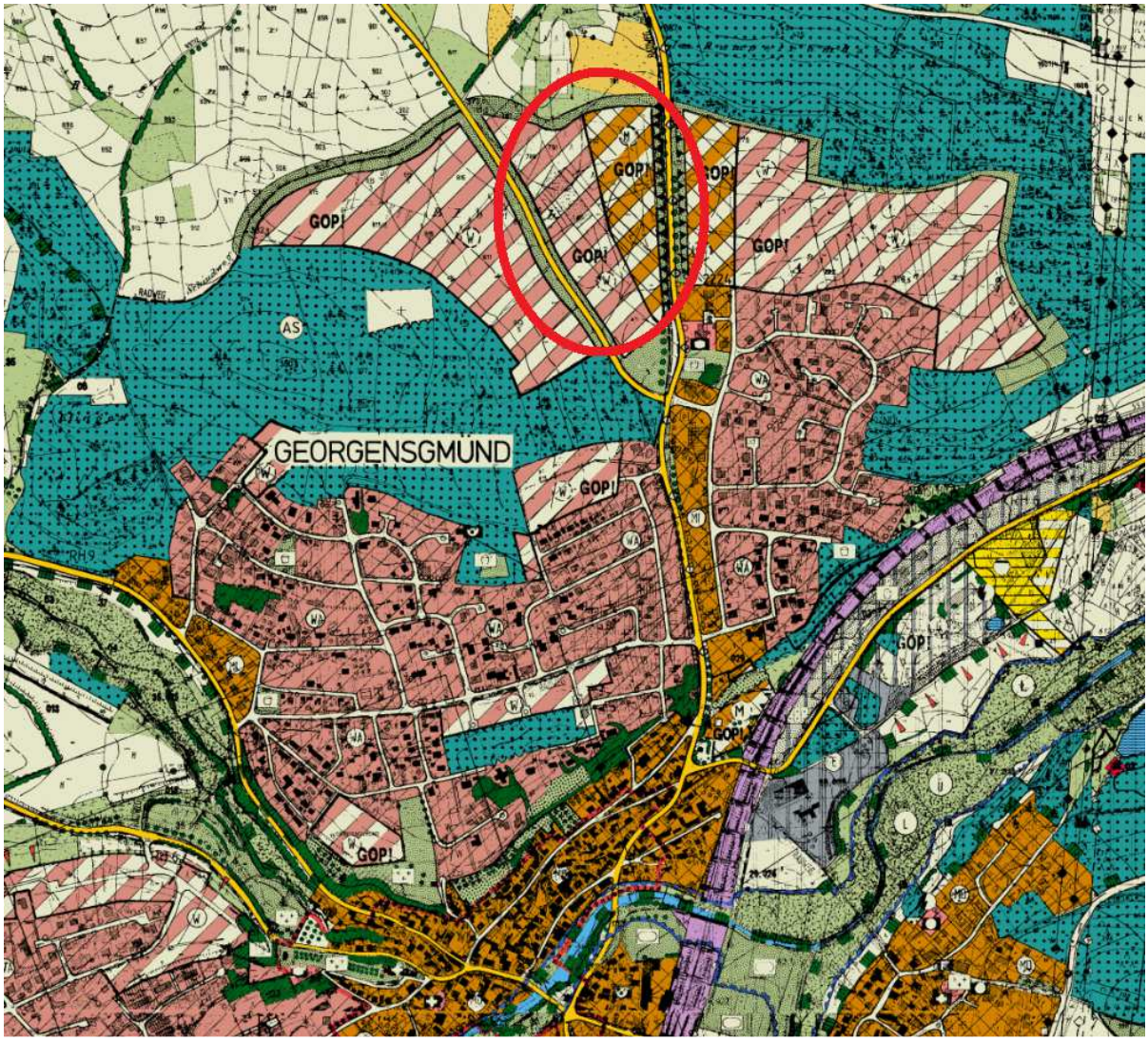

Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

2.3 BIOTOPKARTIERUNG / SCHUTZGEBIETE

Im Geltungsbereich liegen keine amtlich kartierten Biotope. Die nächstgelegenen biotopkartierten Flächen befinden sich nordwestlich vom Geltungsbereich in etwa 200 m Entfernung sowie 420 m nördlich. Es handelt sich um ein Grabenröhricht mit verlandetem Teich (Biotop Nr. 6732-1094-001) und eine Nasswiese (Biotop Nr. 6732-1093-003).

Das Landschaftsschutzgebiet "Schutz des Landschaftsraumes im Gebiet des Landkreises Roth - "Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg" (LSG West) liegt in einer Entfernung von mindestens 250 m im Nord-Osten des Planungsgebietes.

Diese Gebiete sind durch die Bauleitplanung in ihrer Schutzfunktion und in ihrem Erhaltungszustand nicht tangiert.

Abb. 4: Landschaftsschutzgebiet (grüne Schraffur), Biotopkartierte Flächen (rote Schraffur) ohne Maßstab

3 SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (SAP)

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §44 und § 62 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan nach § 13b BauGB Nr. 39 " Bleichel IV" wurde eine saP durch das Büro ÖkoloG, Herrn Richard Radle, erstellt (Stand 27.10.2018).
Die vollständige saP liegt als Anhang bei. Nachfolgend werden die wesentlichen Punkte aufgeführt.

3.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft, sofern Verbotstatbestände erfüllt sind

3.2 DATENGRUNDLAGEN

- Topografische Karte
- Artenschutzkartierung Bayern (ASK)
- Biotopkartierung Bayern (Flachland) Lkr. Roth (aktualisiert)
- Datenbankabfrage (LfU) vom 24.10.2018
- drei Kartierdurchgänge zu Bodenbrütern zwischen April und Juni 2018
- zwei Begehungen zu Reptilien im Mai und Juni 2018
- Untersuchung der Feldscheune nördlich des UG auf Fledermausspuren

3.3 METHODISCHES VORGEHEN

Die grundsätzliche Vorgehensweise richtet sich nach den Verfahrenshinweisen und den Angaben zum Prüfungsablauf des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz in der Internet-Arbeitshilfe, Stand 2018.
In einem ersten Schritt werden die Arten abgeschichtet, die aufgrund vorliegender Daten (LfU-Datenbankauswertung) und des Brutvogel-, Libellen-, Heuschrecken-, Fledermausatlasses als zunächst nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.
In einem zweiten Schritt werden für die im ersten Schritt nicht abgeschichteten Arten durch Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Untersuchungsraum erhoben. Auf Basis dieser Untersuchungen können dann die Arten identifiziert werden, die vom Vorhaben tatsächlich betroffen sein können.

Nach der Vorprüfung verbleiben die durch das Vorhaben betroffenen Arten, die der weiteren SaP zugrunde zu legen sind.

Ziel dieser weitergehenden Prüfung ist:
Ermitteln und Darstellen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, alle Europäischen Vogelarten), die durch das Vorhaben erfüllt werden können.

- Prüfen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.

3.4 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

3.4.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

Schädigungsverbot: Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Die Verbreitung der im Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Pflanzenarten liegt außerhalb des Wirkraumes des Vorhabens. Ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.

3.4.2 Tierarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungsverbot: Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Folgende Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL können im Wirkraum vorkommen und wurden genauer untersucht:

<u>Säugetiere: Fledermäuse</u>

Die Fledermäuse nutzen vorwiegend Gebäude als Quartiere im Sommer. Zum Überwintern werden überwiegend Höhlen oder andere unterirdischen Quartiere bezogen. Das Vorhabengebiet ist als Jagdgebiet bedeutsam.

Die Fledermausarten Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus), Gr. Mausohr (Myotis myotis), Kleine Bartfledermaus (Myotis mystacinus) sind in der weiteren Umgebung (ASK) nachgewiesen. An der Feldscheune konnten keine eindeutigen Fledermausspuren nachgewiesen werden, eine temporäre Nutzung als Übertagungsquartier ist nicht auszuschließen.

Für das Vorhaben werden keine Gebäude abgerissen oder saniert. Eine direkte Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen findet nicht statt. Die Feldscheune nördlich des Vorhabengebietes bleibt erhalten.

Reptilien: Zauneidechse

Die zentrale Vorhabenfläche bietet keine Lebensräume für die Zauneidechse. Die Fläche ist landwirtschaftlich genutzt. Bei den Begehungen konnten an den Straßenrainen keine Reptilien nachgewiesen werden.

3.5 Bestand und Betroffenheit Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergeben sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungsverbot Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Vögeln, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Vögel während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Im UG wurden 3 Kartierdurchgänge durchgeführt. Die Vorprüfung geschah nach der Datenbankabfrage (LfU), den Angaben im Brutvogelatlas und nach der Begehung der vorhandenen Habitate.

Die Brachflächen bieten potentiellen Lebensraum für Brutvögel und Nahrungsgäste.

Feldlerche

Die Feldlerche brütet in Bayern vor allem in der offenen Feldflur mit weitgehend freiem Horizont auf trocken bis wechselfeuchten Böden. Günstig sind Brachflächen, Extensivgrünland und Sommergetreideäcker. Sie ist nahezu flächendeckend verbreitet und noch als relativ häufig einzustufen. Bei Anwesenheit hochragender Strukturen wie Gebäuden, Bäumen oder Masten Gebüsch- und Baumreihen ist die Siedlungsdichte geringer.

Die Ackerflächen werden bebaut. Eine direkte Schädigung durch die Bautätigkeit ist möglich. Um eine Beseitigung von Nestern und direkte Schädigung von Nestlingen/Jungvögeln zu vermeiden, ist das Baufeld außerhalb der Brutzeit freizumachen.

Um eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen notwendig:

Anlage und dauerhafte Unterhaltung optimierter Bracheflächen mit Blühstreifen.

Eventuell in der näheren Umgebung vorhandene Brutpaare können durch die Bautätigkeit gestört und von der Fortpflanzungsstätte vertrieben werden. Betroffene Brutpaare können aber in benachbarte Wiesen und Äcker ausweichen, so dass eine erhebliche Störung nicht gegeben ist. Das Baufeld muss außerhalb der Brutzeit freigemacht werden.

Eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Acker- und Wiesenbrüter entsteht durch das Vorhaben weder während der Bauphase noch in der Betriebsphase. Das Baufeld wird außerhalb der Brutzeit freigemacht, so dass keine geeigneten Habitate mehr vorhanden sind.

Goldammer

Die Goldammer ist ein Bewohner der offenen, aber reich strukturierten Kulturlandschaft. Ihre Hauptverbreitung hat sie in Wiesen- und Ackerlandschaften, die reich mit Hecken, Büschen und kleinen Feldgehölzen durchsetzt sind, sowie an Waldrändern gegen die Feldflur. Ebenso findet man sie an Grabenböschungen und Ufern mit vereinzelten Büschen, auf Sukzessionsflächen in Sand- und Kiesabbaugebieten und selbst in Straßenrandpflanzungen.

Eine direkte Schädigung durch Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Nestern ist baubedingt nicht möglich. Feldscheune und Gebüsch bleiben erhalten.

Durch die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen, insbesondere durch Lärm und visuelle Effekte, kann es zu einer Beeinträchtigung des Brutplatzes kommen. Da diese Störungen jedoch immer nur kurzfristig und nicht ständig sind, ist eine erhebliche Störung auszuschließen.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden im Zuge der Baumaßnahmen nicht zerstört oder geschädigt. Ein erhöhtes Tötungsrisiko entsteht durch das Vorhaben beim Bau großer Fensterflächen.

Schwalben: Mehlschwalbe (Delichon urbicum), Rauschschwalbe (Hirundo rustica)

Bis auf kleine Lücken ist die Mehlschwalbe in Bayern flächendeckend verbreitet; sie fehlt außerhalb der Talregionen in den Alpen und in höheren Mittelgebirgen. Ihre Verbreitung deckt sich weitgehend mit jener der Rauchschwalbe. Über allen mehr oder weniger offenen Landschaften von der Ebene bis in die Voralpen und Alpentäler jagen Mehlschwalben in vielen Gebieten zusammen mit Rauchschwalben. Brutplätze vorwiegend in ländlichen Siedlungen, aber auch häufiger als bei Rauchschwalbe in Randbereichen der Städte. Neigung zu dichter Koloniebildung. Die Brutplätze der Rauchschwalbe liegen vor allem in Dörfern und Einzelhäusern des ländlichen Raums, deutlich weniger als bei der Mehlschwalbe in städtischen Siedlungen, wohl deshalb, weil die Nester meist im Inneren von Gebäuden, vor allem in Viehställen, Scheunen usw. angelegt werden.

Eine direkte Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist auszuschließen, da im Untersuchungsraum keine solchen Stätten vorhanden sind.

Eine erhebliche Störung während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten kann ausgeschlossen werden. Im Bereich des Untersuchungsraums sind keine Brutplätze vorhanden. Brutplätze werden nicht zerstört oder beschädigt, deshalb gibt es auch keine damit verbundenen vermeidbaren Verletzungen oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen.

Eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Schwalben kann durch den Einbau von großen Glasfronten in den Gebäuden entstehen (Vogelschlag). Um dies zu vermeiden, müssen **Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten ergriffen werden.**

Greifvögel: Mäusebussard (Buteo buteo), Turmfalke (Falco tinnunculus)

Der Mäusebussard besiedelt Wälder und Gehölzbestände unterschiedlicher Ausprägung. Nester werden bevorzugt auf hohen Bäumen angelegt. Er ist ein in Bayern flächendeckend verbreiteter häufiger Brutvogel, der aktuell nicht gefährdet ist. Der Turmfalke ist in Bayern weit verbreitet und häufig. Er ist ebenfalls aktuell nicht gefährdet. Turmfalken brüten auf geeigneten Bäumen, auf Siedlungsgebieten und anderen hohen Gebäuden.

Die Arten sind in der Umgebung nachgewiesen (ASK). Im UG selbst sind keine Horste vorhanden.

Eine direkte Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist auszuschließen, da im Vorhabenraum keine solchen Stätten vorhanden sind.

Eine erhebliche Störung während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten durch die Ausweisung des Wohngebietes kann ausgeschlossen werden.

Eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Greifvögel wird nicht ausgelöst. Horste werden nicht zerstört oder beschädigt, deshalb gibt es auch keine damit verbundenen vermeidbaren Verletzungen oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen. Ein erhöhtes Tötungsrisiko entsteht durch das Vorhaben nicht.

Weit verbreitete und häufige Vogelarten

Frei-, Nischen-und höhlenbrütende Gebüsch- und baumbewohnende Vogelarten. Diese Arten sind häufig bis sehr häufig vorkommend, weit verbreitet und als ungefährdet in Bayern einzustufen (Bayr. Landesamt für Umweltschutz 2016)

Die Arten sind in der Umgebung des Vorhabens nachgewiesen.

Eine direkte Schädigung durch Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Nestern ist baubedingt möglich. Vermieden werden kann dies durch das **Freimachen des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (1.10 bis 28.2.).** Hinsichtlich des Lebensstättenschutzes im Sinn des § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG kann für diese Arten im Regelfall davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der von einem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Hinsichtlich des Störungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) kann für diese Arten grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Durch das Freimachen des Baufeldes kann es zu Tötungen von Einzeltieren, v.a. Nestlingen kommen. Vermieden werden kann dies durch das Freimachen des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (1.10 bis 28.2.). Eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos weit verbreiteter Vogelarten kann durch den Einbau von großen Glasfronten in den Gebäuden entstehen (Vogelschlag). Um dies zu vermeiden, müssen **Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten** ergriffen werden.

3.6 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

3.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **V-M 1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit**
- **V-M 2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten**
  Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern (über 2 qm) 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)

3.6.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- **CEF-M 1: (Feldlerche) Anlage und dauerhafte Unterhaltung von optimierten Brachestreifen (Dauerbrache/Blühstreifen und Schwarzbrache) auf 0,6 ha**
  Streifige Umsetzung mind. 20 Meter breit, mind. 50 Meter lang

  Optimierter Brachestreifen bei 20 Metern Breite:
  10 Meter breiter Dauerbrachestreifen/Blühstreifen, Mahd (ab 1. September) mit Mähgutabfuhr alle zwei Jahre
  10 Meter Schwarzbrachestreifen: Pflügen und Eggen jährlich Ende März

Allgemeine Voraussetzungen:

- Ackerbrachestreifen oder Blühstreifen (bei Blühstreifen lückige Aussaat, autochthones Saatgut)
- Kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig
- Lage in der Ackerflur:
  Hanglagen nur bei übersichtlichem oberem Teil

  streifenförmige Maßnahmen <u>nicht</u> entlang von frequentierten (Feld-) Wegen

Abstand der Maßnahmen zu Vertikalstrukturen

> 50 m (Einzelbäume),
>120 m (Baumreihen, Feldgehölze 1-3 ha) und
>160 m (geschlossene Gehölzkulisse),
>100 m zu Stromleitungen (Mittel- und Hochspannungsleitungen).
>50 m zu Flächen der Freizeit-Nutzung (z.B. Kinderspielplätze, Sportplätze, Parkplätze, Kleingartenkolonien)

3.7 ZUSAMMENFASSUNG

Im vorliegenden Gutachten wurde untersucht, ob für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle Europäischen Vogelarten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind.

Es wurden mehrere Vermeidungs- und eine CEF-Maßnahme festgelegt.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind unter Beachtung dieser Maßnahmen nicht erfüllt.

4 BESTAND

4.1 REALNUTZUNG

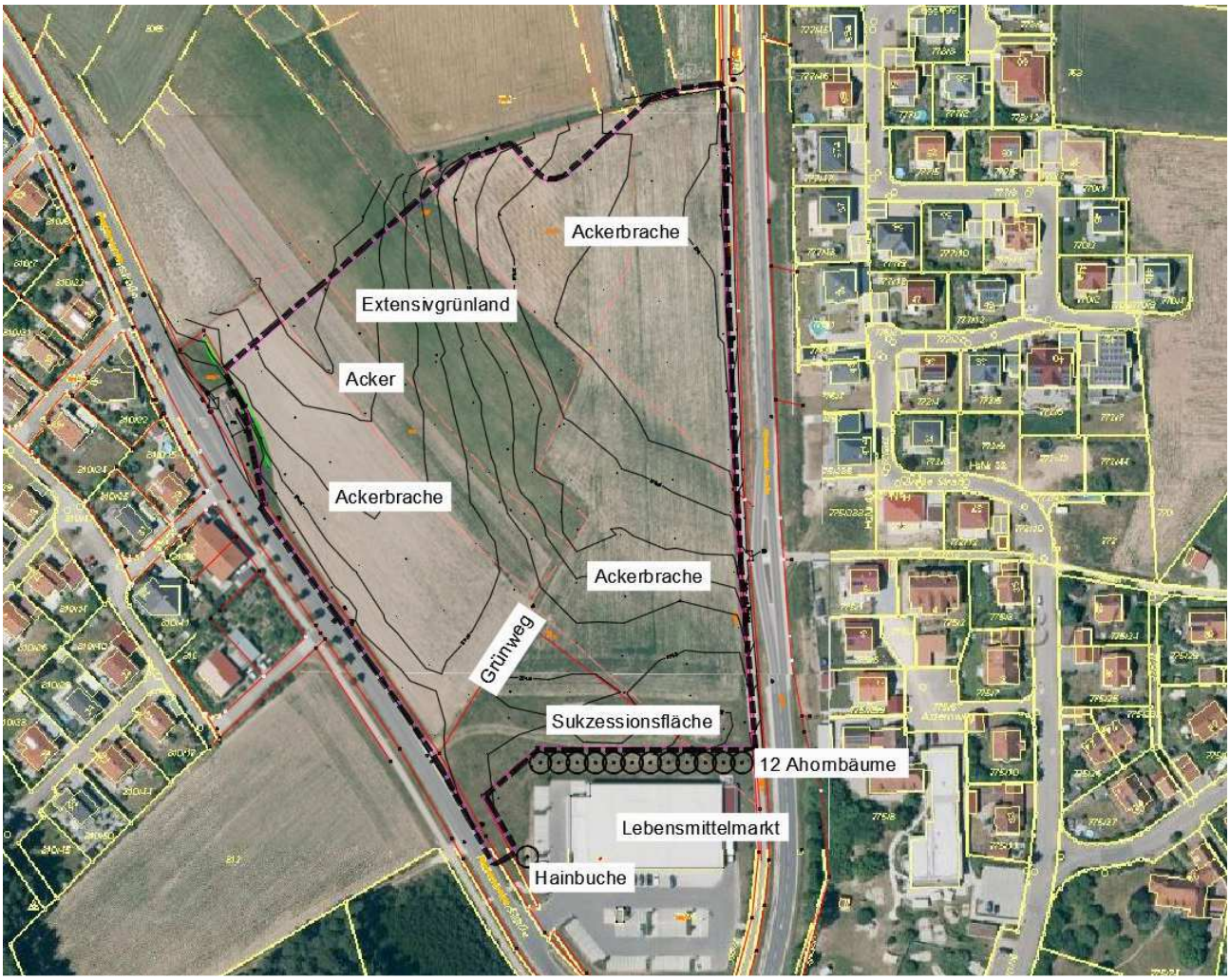

Abb. 5: Luftbild ohne Maßstab

Die Erhebung von Realnutzung und Vegetation wurde im Oktober 2018 durch das Büro Ermisch & Partner, Roth durchgeführt und zeigt die Verteilung der Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches:

Ein Großteil der Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme lagen die Flächen größtenteils brach. Im nördlichen Bereich befindet sich südlich der bestehenden kleinen Feldscheune ein ca. 50m breiter Streifen Extensivgrünland. Auf dem südlich angrenzenden ca. 20 m breiten Ackerstreifen wurde zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme Raps angebaut.

Nördlich des Supermarktes befindet sich eine Entwässerungsmulde, deren Randbereich mit einer Baumreihe aus 12 Ahornbäumen (Acer platanoides) bepflanzt ist. Daran angrenzend hat sich eine ca. 20m breite Sukzessionsfläche entwickelt u.a. mit Kanadischer Goldrute (Solidago canadensis), Weißem Gänsefuß (Chenopodium album), Gemeiner Schafgarbe (Achillea millefolium), Gemeinem Rainfarn (Tanacetum vulgare) und Großer Bimbernelle (Pimpinella major).

Abb. 6: Sukzessionsfläche nördlich des Supermarktes

Abb. 7: Entwässerungsmulde und Baumreihe nördlich des Supermarktes

Abb. 8: Blick in Richtung Süd-Osten

Abb. 9: Blick in Richtung Norden

Abb. 10: Blick in Richtung Nord-Westen

4.2 GEOLOGIE UND BODEN

Entsprechend der Geologischen Karte von Bayern (M 1:25.000, Blatt 6733) gehört der Planungsraum zur geologischen Raumeinheit „Deckgebirge, jungpaläozoisch bis mesozoisch“.

Als geologische Haupteinheit ist Unterer Burgsandstein aus Mittlerern Keuper dargestellt. Es handelt sich um Sandstein-Tonstein-Wechselfolgen mit Dolomitsteinlagen.

Der Sandstein ist fein- bis grobkörnig, weißgrau, grauweiß, grüngrau, gelbbraun, gebankt bis plattig, lokal z. T. kieselig gebunden, mit Tonstein, rot, rotbraun, grüngrau.

Bei den Bodenbildungen handelt es ich um sandig-lehmige Braunerden mit unterdurchschnittlicher Bonität.

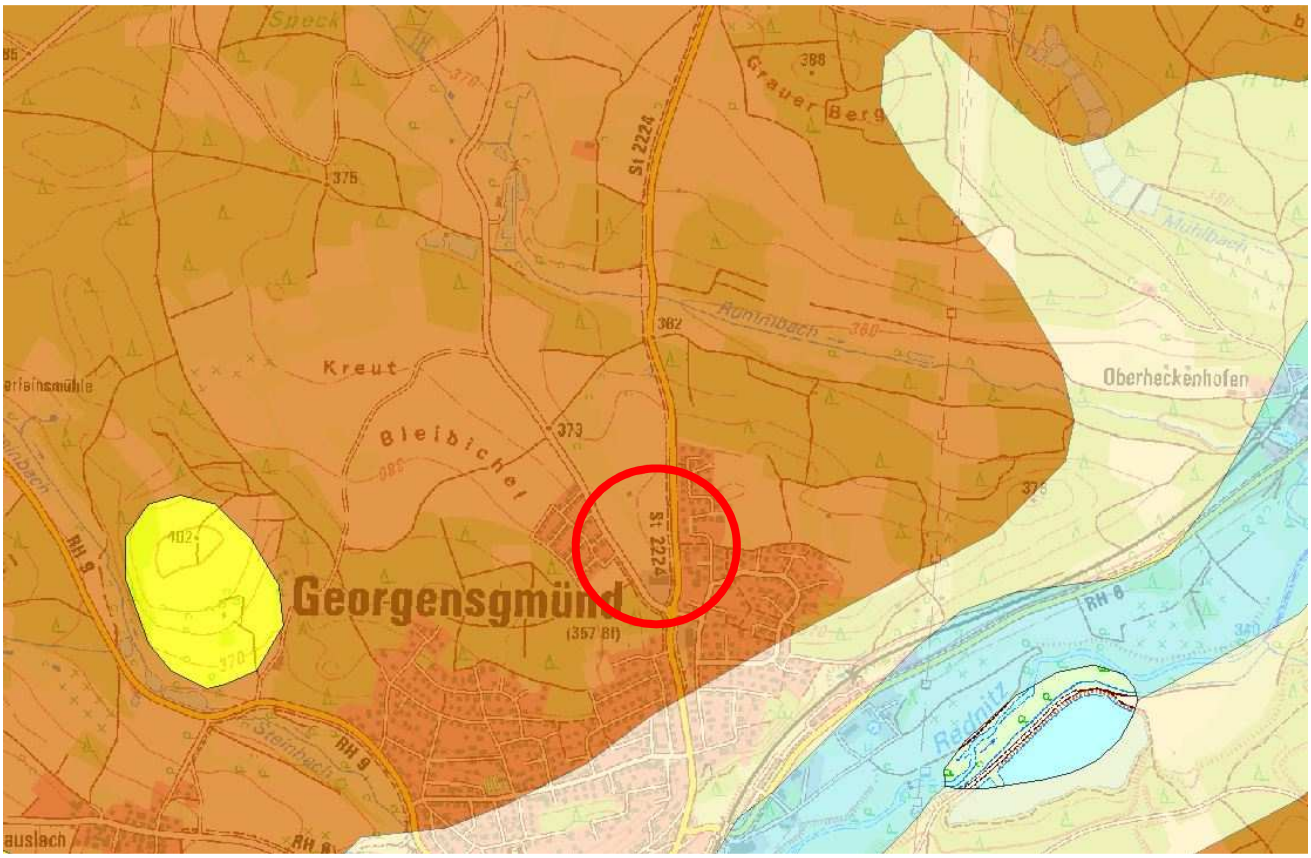

Abb. 11: Ausschnitt aus der Geologischen Karte

4.3 WASSER

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich.

Fließgewässer / Stillgewässer: Im Geltungsbereich oder angrenzend befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer.

Auch Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete liegen nicht im Planungsgebiet.

5 STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSABSICHT

5.1 ALLGEMEIN

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Georgensgmünd ist die Fläche als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die geplante Bebauung schließt im Osten, Süden und Westen unmittelbar an die vorhandene Ortsbebauung an.

Im Hinblick auf den zwischenzeitlich verstärkten Trend zu mehr individueller und alternativer Bauweise mit energiesparenden Bau- und Dachformen sowie aus marktwirtschaftlichen Gründen (erhöhte Nachfrage) hat sich der Gemeinderat Georgensgmünd entschlossen, für den gesamten Bereich des Baugebietes eine etwas freizügigere und individuellere Bauweise zuzulassen. Dies betrifft vorwiegend die Dachformen. So sind neben den ortstypischen Satteldächern auch Pultdächer, Pultdächer in versetzter Bauweise, Flachdächer sowie Walm- und Zeltdächer zugelassen.

Die im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffenen Festsetzungen zur Baugestaltung und Durchgrünung sollen die Integration der neuen Bauflächen in das gewachsene Orts- und Landschaftsbild sicherstellen.

Die freistehenden Gebäude und die freibleibenden Firstrichtungen stellen in ihrer Gesamtheit eine Abrundung der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur der Ortschaft dar.

Die verkehrsmäßige Erschließung wird in ihrem Umfang und der geplanten Ausbauart dem ländlichen Charakter angepasst. Die Ausstattung des öffentlichen Straßenraumes mit einer einzeiligen Pflasterrinne mit Tiefbord, im Bereich der Erschließungsstraße in Verbindung mit der eckigen Linienführung ein prägendes Element des Baugebietes dar. Das Baugebiet wird mit einer Stichstraße an die bestehende Regenäckerstraße angebunden.

Durchgehend sind im öffentlichen und privaten Bereich zur Auflockerung und als Randeingrünung Pflanzgebote vorgesehen (siehe hierzu Grünordnung). Besonderer Wert wird dabei auf den sog. Hausbaum (Garagenbaum) gelegt.

Der Bebauung - als weiteres prägendes Gestaltungselement - wird zwar eine gewisse Anpassung an die ortsspezifischen Merkmale (z. B. Satteldach, Dachneigung) zugewiesen, aber dennoch versucht, ein Gebiet mit eigenem Charakter zu entwickeln. In den planrechtlichen Festsetzungen wurden hierzu die wichtigsten Ordnungs- und Gestaltungsprinzipien festgelegt, aber noch genügend Freiraum zur eigenen, individuellen Entwicklung gelassen.

Die erschließungstechnische und städtebauliche Konzeption des Baugebietes ist so ausgelegt, dass künftig eine städtebauliche Einheit mit der angrenzenden Ortsbebauung entsteht. Gleichzeitig bildet die neue Bebauung eine vorerst abschließende Grenze zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen. Eine weitere Ausdehnung Richtung Norden ist möglich und auch vorgesehen.

Das Baugebiet grenzt im Süden an ein Sondergebiet (Lebensmittelmarkt), im Westen und Osten an bestehende Siedlungen und im Norden an landwirtschaftliche Flächen.

5.2 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, GESTALTUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entgegen der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt, sondern nur als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst. Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird für das gesamte allgemeines Wohngebiet WA eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 bzw. 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 bzw. 1,0 festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche, der Geschosszahl sowie der Grundstücksgröße ein geringeres Maß ergibt.

Im Neubaugebiet sind freistehende Gebäude gemäß Festsetzung im Planblatt und in der Satzung zulässig.

In Anpassung an die angrenzende Ortsbebauung wird im Planungsbereich zwei- bzw. dreigeschossige Bauweise zwingend festgesetzt (E + D bzw. E + I bzw. E + II).
Die max. zulässigen Firsthöhen werden den örtlichen Geländehöhen angepasst. Sie betragen für das Wohngebiet max. 8,50 m bzw. 12,50 m.

5.3 DACHFORMEN – GEBÄUDEHÖHE

Für das Neubaugebiet sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser bzw. Einzelgebäude und Gebäudegruppen zugelassen.
Aus umwelt- und marktwirtschaftlichen Gründen hat sich der Gemeinderat Georgensgmünd entschlossen, neben den ortstypischen Satteldächern auch Pultdächer, Pultdächer in versetzter Bauweise, Flachdächer sowie Walm- und Zeltdächer zuzulassen.
Bei Satteldächern (E+D) beträgt die Dachneigung 35-50°, für Satteldächer (II, III) 10-25°, für Flachdächer 0-5°, für alle sonstigen Dachformen 10-25°.
Für Nebengebäude werden keine zwingenden Dachformen festgesetzt. Für Garagen und Carports sind nur flachgeneigte Dächer < 10° zulässig.
Die max. Firsthöhe wird auf 8,50 m bzw. 12,50 m begrenzt.

5.4 GEMEINSCHAFTSANLAGEN – KINDERSPIELPLATZ

Obwohl sich in unmittelbarer Nähe (Entfernung Luftlinie: Baugebiet Nr. 23 Am Berg 155 m, Baugebiet Nr. 37 Bleichel II 205 m) bereits zwei Kinderspielplätze befinden, wird für das Wohnbaugebiet ein Kinderspielplatz am südlichen Rand des Baugebiets geplant.

Dies geschieht aus Sicherheitsgründen zum Schutz der Kinder, da die Baugebiete durch eine Staatsstraße (St 2224) bzw. durch eine Gemeindeverbindungsstraße (Georgensgmünd – Mäbenberg) getrennt sind. Außerdem liegt der Spielplatz aus dem gleichen Grund abseits von durchgängigen Erschließungsstraßen und ist nur auf Fußwegen zu erreichen.

Der Kinderspielplatz hat eine Fläche von ca. 450 m², wird naturnah gestaltet und mit standortgerechten, nicht giftigen Sträuchern und Bäumen umpflanzt.

6 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

6.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG, RUHENDER VERKEHR

Die verkehrstechnische Anbindung des Neubaugebiets erfolgt an die bestehenden Erschließungsstraßen. Im Westen erfolgt die Anbindung an die Regenäckerstraße.
Die Trassierung der Erschließungsstraßen innerhalb des neuen Baugebiets richtet sich in erster Linie nach den Geländegegebenheiten und den Grundstückszuschnitten. Die Steigungsverhältnisse werden an die Geländegegebenheiten angepasst.
Die Fahrbahnbreite einschl. der Pflasterrinnen beträgt zwischen 3,50 m und 6,00 m, die Gesamtbreite der Verkehrsfläche einschl. 1,50 m Gehweg beträgt zwischen 5,00 m und 7,50 m.
Die Verkehrsflächen werden von Granit-Tiefborden mit Granit-Einzeiler, Bordhöhen = 3 cm begrenzt; Hochborde sind nicht vorgesehen.
Fahrbahn und Gehwegbereiche gehen fließend ineinander über und sind lediglich optisch durch Materialwechsel und durch Tiefborde getrennt.
Die Fahrbahnen der Erschließungsstraßen werden bituminös befestigt, der fahrbahnbegleitende 1,50 m breite Seitenstreifen (Gehweg) mit Betonsteinpflaster.
Über das Fußwegenetz ist das Baugebiet sowohl mit dem südlich angrenzenden Lebensmittelmarkt, als auch mit den östlich und westlich angrenzenden Wohngebieten verbunden, sowie mit dem östlich liegenden Geh- und Radweg (Georgensgmünd - Rittersbach).
Im Baugebiet werden vier öffentliche Stellplätze in Betonpflaster errichtet.

6.2 WASSERENTSORGUNG

Georgensgmünd wird weitgehend im Mischsystem entwässert.
Das Planungsgebiet wird über einen neu zu verlegenden Schmutz- und Niederschlagswasserkanal an den bestehenden Schmutz- und Niederschlagswasserkanal in der Regenäckerstraße, und somit auch an das bestehende Kanalnetz der Ortschaft Georgensgmünd, angeschlossen.
Der Schmutzwasserkanal entwässert in die vollbiologische Kläranlage Georgensgmünd. Die vorhandenen weiterführenden Mischwasserleitungen zur Kläranlage sind hydraulisch ausreichend. Die gegenwärtig für 20.000 EW ausgelegte Kläranlage ist ausreichend dimensioniert, um die zusätzliche Schmutzfracht aus dem Planungsgebiet aufnehmen zu können.
Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken mittels Zisternen geeigneten Volumens zurückzuhalten. Der Überlauf der Zisterne kann an das öffentliche Entwässerungsnetz (Niederschlagswasserkanal) angeschlossen werden.
Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist aus ökologischen Gründen, soweit möglich, erwünscht. Dabei sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TrenGW) zu beachten.

Wegen evtl. auftretendem Grund- und Schichtwassers im Baugebietsbereich sind die Kellergeschosse der Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und ggf. als wasserdichte Wannen auszuführen.
Eine Ableitung von Grund- und Schichtwasser über die Kanalisation ist nicht gestattet.

Eine evtl. erforderliche Bauwasserhaltung ist durch das Landratsamt Roth, Wasserrecht zu genehmigen. ~~Das vorübergehende Absenken von oberflächennahem Grundwasser und seine Wiedereinleitung stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art 70 BayWG erforderlich ist.~~ Das vorübergehende Absenken von oberflächennahem Grundwasser und seine Wiedereinleitung stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG erforderlich ist.

6.3 WASSERVERSORGUNG

Die Versorgung des Neubaugebietes wird durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Gemeindewerke Georgensgmünd sichergestellt. Das Wasserdargebot ist lt. Auskunft des Erschließungsträgers mengen- und druckmäßig ausreichend. Auf eine ausreichende Dimensionierung der Leitungen zur Sicherstellung des Brandschutzes ist zu achten.

6.4 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt über die Gemeindewerke Georgensgmünd. Die niederspannungsseitige Verteilung innerhalb des Baugebietes erfolgt mittels Erdverkabelung.
Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen. einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

6.5 TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN

Planung und Verkabelung unterstehen einem von der Gemeinde Georgensgmünd zu beauftragenden Kommunikationsunternehmen.
Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Fernmeldeanlagen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

6.6 ENERGIEVERSORGUNG

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie (regenerative Energiesystem) empfohlen. Auf das „Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmG), das insbesondere für Neubauvorhaben gilt, wird hingewiesen.
Im Rahmen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind entsprechende Maßnahmen und Anlagen zulässig, sofern nicht andere Bestimmungen entgegenstehen.
Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Solarzellen und transparente Wärmedämmung sind zugelassen und ausdrücklich erwünscht.
Die Versorgung mit Erdgas obliegt der N-ERGIE. Eine Versorgung mit Erdgas ist demnach vom Ergebnis der Erschließungsverhandlungen mit den Grundstückseigentümern und von der Wirtschaftlichkeit der Leitungsverlegung abhängig. Ein Anschluss des Baugebiets an das Erdgasnetz der N-ERGIE ist grundsätzlich möglich.

6.7 ABFALLBESEITIGUNG

Die geordnete und unschädliche Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Roth.
Das Verkehrskonzept des Neubaugebiets ist so ausgelegt, dass eine ordnungsgemäße Müllabfuhr möglich ist.

7 FLÄCHENBILANZ

Öffentliche Verkehrsfläche	~~5.250 m²~~	~~(15,93 %)~~
	4.916 m²	(14,91 %)
Öffentliche Grünfläche	~~2.740 m²~~	~~(8,31 %)~~
	3.184 m²	(9,66 %)
Bauparzellen (brutto)	~~24.520 m²~~	~~(74,39 %)~~
	24.420 m²	(74,07 %)
Bauparzellen (netto, GRZ 0,35)	~~8.582 m²~~	
	8.932 m²	
Spielplatz	450 m²	(1,36 %)
Gesamtfläche	**~~32.960 m²~~**	**(100,0 %)**
	32.970 m²	

8 GRÜNORDNUNG

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

8.1 PFLANZMAßNAHMEN AUF PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN

Pflanzgebot A auf privaten Flächen

Die privaten Grundstücksflächen sind unter Verwendung von heimischen Laubbäumen 2. Ordnung (mittelgroße Bäume), Obsthochstämmen, heimischen Laubbäumen 3. Ordnung (Kleinbäume) und Sträuchern gärtnerisch anzulegen.

Je angefangene 500 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen. Es eignen sich folgende Baumarten:

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume)	
Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn)	H 3xv, STU 16-18 cm
Carpinus betulus (Hainbuche)	H 3xv, STU 16-18 cm
Corylus colurna (Baum-Hasel)	H 3xv, STU 16-18 cm
Prunus avium (Vogelkirsche)	H 3xv, STU 16-18 cm
Sorbus aucuparia (Eberesche)	H 3xv, STU 16-18 cm
Obstbäume in Sorten	
Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)	
Malus sylvestris (Wild-Apfel)	H 3xv, STU 12-14 cm
Pyrus communis (Wild-Birne)	H 3xv, STU 12-14 cm
Sorbus aucuparia, in Sorten (Eberesche)	H 3xv, STU 16-18 cm
Corylus colurna (Baumhasel)	H 3xv, STU 16-18 cm
Morbus intermedia (Mehlbeere)	H 3xv, STU 16-18 cm

Sträucher	
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	v.Str., 3-4 Triebe, o.B., 60-100cm
Corylus avellana (Hasel)	v.Str., 3-4 Triebe, o.B., 60-100cm
Euonymus europaeus (Europ. Pfaffenhütchen)	v.Str., 3-4 Triebe, o.B., 60-100cm
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	v.Str., 3-4 Triebe, o.B., 60-100cm
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	v.Str., 3-4 Triebe, o.B., 60-100cm
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	v.Str., 3-4 Triebe, o.B., 60-100cm
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)	v.Str., 3-4 Triebe, o.B., 60-100cm

8.2 PFLANZMAßNAHMEN AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN

Pflanzgebot B auf öffentlichen Flächen

Öffentliche Grünflächen sind als straßenbegleitende Baumpflanzungen mit Standortbindung entlang der Rittersbacher Straße und der Regenäckerstraße vorgesehen. Die Baumpflanzungen sind auf den im Planblatt dargestellten Standorten durchzuführen. Es sind heimische Laubbäume 2. Ordnung zulässig.

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume)	
Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn)	H 3xv, STU 16-18 cm
Carpinus betulus (Hainbuche)	H 3xv, STU 16-18 cm
Corylus colurna (Baum-Hasel)	H 3xv, STU 16-18 cm
Prunus avium (Vogelkirsche)	H 3xv, STU 16-18 cm
Sorbus aucuparia (Eberesche)	H 3xv, STU 16-18 cm

Öffentliche Parkplätze in den straßenbegleitenden Grünflächen sind gemäß den Eintragungen im Plan zulässig; sie müssen jedoch mit einem versickerungsfähigen Bodenaufbau ausgeführt werden.

Zwischen den Gehölzen ist extensives Grünland über Sukzession zu entwickeln, das 1-2 x jährlich gemäht wird.

8.3 AUSWAHL GEEIGNETER AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung geforderte Maßnahme

Anlage und dauerhafte Unterhaltung optimierter Bracheflächen mit Blühstreifen

auf einer Fläche von 0,6 ha zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird ~~durch produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen umgesetzt.~~

~~Für die Ortsumfahrung Wernsbach übernimmt die Bayerische KulturLandStiftung bereits seit 2016 gemeinsam mit den Landwirten vor Ort die Kompensation der beeinträchtigten Feldlerchenreviere durch die Umsetzung von produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen wie den extensiven Ackerbau im doppelten Saatreihenabstand, Lerchenfenstern, Blühstreifen und Kombinationsbrachen.~~

~~Da diese PIK-Maßnahmen einen größeren Umfang umfassen, als für die Kompensation durch die Eingriffe aus dem Ausbau der Bundesstraße 2 erforderlich, können die für das Baugebiet "Bleichel IV" benötigten 0,6 ha Ausgleichsfläche über diese Maßnahme nachgewiesen werden.~~

~~Die Gemeinde Georgensgmünd wird hierzu einen entsprechenden Vertrag mit der Bayerischen KulturLandStiftung abschließen, die auch die laufende Dokumentation der CEF-Maßnahme CF-M1 vornimmt und diesen in Kopie der Unteren Naturschutzbehörde vorlegen.~~

auf einer Teilfläche der Flurnummer 815, Gemarkung Georgensgmünd umgesetzt. Die Fläche befindet sich 350 m westlich der Eingriffsfläche.

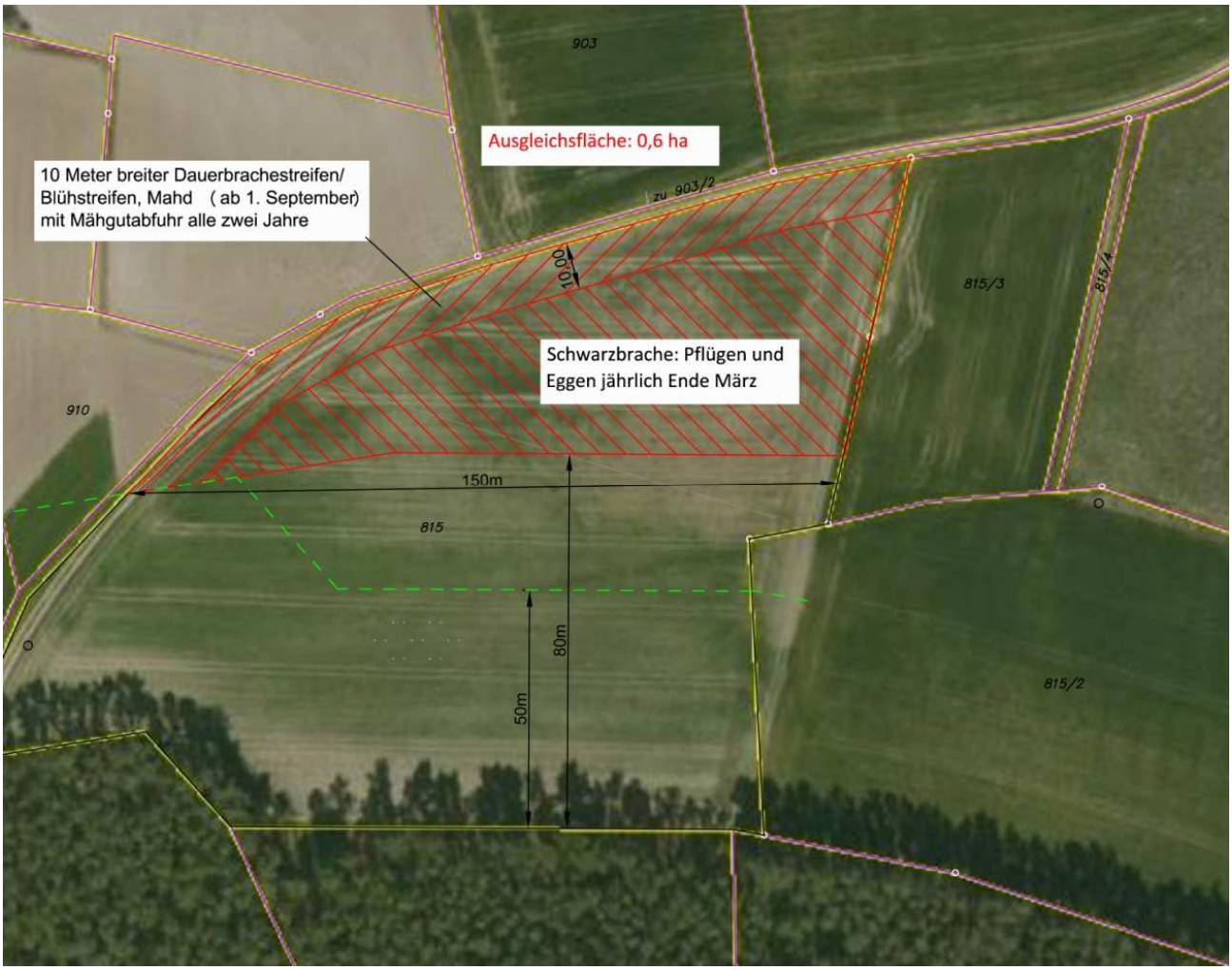

Abb. 4: CEF-Maßnahme Feldlerche (Luftbild ohne Maßstab)

Entlang des Feldweges wird ein 10 m breiter Dauerbrachestreifen/ Blühstreifen ausgewiesen, der jährlich im Herbst (ab 1. September) gemäht und das Mähgut alle zwei Jahre entfernt wird. Die restliche Fläche wird als Schwarzbrache bewirtschaftet, d.h. die Fläche wird lediglich jährlich Ende März gepflügt und geeggt.

Auf der Ausgleichsfläche sind kein Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig. Für den Ackerbrachestreifen oder Blühstreifen ist autochthones Saatgut zu verwenden, bei Blühstreifen ist auf eine lückige Aussaat zu achten.

Zur Überprüfung der Entwicklung erfolgt im Abstand von 2 Jahren eine Begehung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das LfU, Dienststelle Hof, zu melden.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

9.1 LANDWIRTSCHAFTLICHE HOFSTELLEN UND SONSTIGE BETRIEBE

Landwirtschaftliche Hofstellen oder andere Immissionsträchtige Betriebe sind in der näheren Umgebung des Neubaugebietes nicht vorhanden. Immissionsprobleme diesbezüglich sind somit nicht zu erwarten.

9.2 LANDWIRTSCHAFTLICHE GENUTZTE FLÄCHEN

Emissionen (Gerüche, Lärm und Staub) aus der Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu erwarten. Darauf wird ausdrücklich hingewiesen.

9.3 SCHALLIMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 wurde eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung gem. DIN 18005, Schallschutz in der Bauleitplanung vom 09.05.2019 inkl. Anlagen durchgeführt, welche Bestandteil des Bebauungsplanes ist und zu beachten ist.

9.4 BAHNLINIE NÜRNBERG - TREUCHTLINGEN

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherren, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem
gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind
Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

10 AUFSTELLUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Gemeinde Georgensgmünd

Georgensgmünd, den..... .....

1. Bürgermeister Ben Schwarz

geändert: .....