Qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan nach § 13b BauGB

Nr. 3 " Weite Wiese"

In Petersgmünd

Gemeinde Georgensgmünd

Begründung

Vorentwurf
Stand: 27.11.2019

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 13
3.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung 13
3.6.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) 13
3.7 Zusammenfassung 14
4 Natura-2000-Vorpüfung 165
4.1 Untersuchtes Gebiet 165
4.2 Wirkfaktoren 165
4.3 Ergebnis der Natura-2000-Vorprüfung 165
5 Bestand 16
5.1 Realnutzung 16
5.2 Geologie und Boden 18
5.3 Wasser 19
6 Städtebauliche Gestaltungsabsicht 20
6.1 Allgemein 20
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung 20
6.3 Dachformen - Gebäudehöhe 21
6.4 Gemeinschaftsanlagen - Kinderspielplatz 21
7 Erschließung, Ver- und Entsorgung 21
7.1 Verkehrserschließung, ruhender Verkehr 21
7.2 Wasserentsorgung 21
7.3 Wasserversorgung 22
7.4 Stromversorgung 22
7.5 Telekommunikationsanlagen 22
7.6 Energieversorgung 22
7.7 Abfallbeseitung 23
8 Flächenbilanz 23
9 Grünordnung 23
9.1 Pflanzmaßnahmen auf privaten Grünflächen 23
9.2 Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen 24
10 Immissionsschutz 24

10.1 Landwirtschaftschaftliche Hofstellen und sonstige Betriebe 24
10.2 Landwirtschaftliche genutzte Flächen 24
10.3 Angrenzende Waldflächen 24
10.4 Baumfallschutzabstände 24
10.5 Bahnlinie Nürnberg - Treuchtlingen 24
11 Aufstellungsvermerk 25

1 VORBEMERKUNG

1.1 PLANUNGSABSICHT

In der Gemeinde Georgensgmünd leben derzeit 6.800 Personen, die sich auf 11 amtliche Ortsteile verteilen. Im Ortsteil Petersgmünd wurde zuletzt im Jahr 2003 das Wohnbaugebiet „Stöckachweg“ am südlichen Ortsrand entwickelt. Im Hauptort Georgensgmünd wurde zuletzt vor ca. 3 Jahren das Wohnbaugebiet „Am Hochbehälter II“ entwickelt.
Die dabei erschlossenen Bauplätze sind inzwischen vollständig verkauft, sodass in Petersgmünd und 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 „Weite Wiese“ auszuweisen, um auch in Zukunft attraktives Bauland in Petersgmünd anbieten zu können.

Bauwillige Bürger – insbesondere junge Familien – können auf diese Weise im Ort gehalten und Abwanderungen vermieden werden. Die geplante Fläche befindet sich in privat Eigentum.
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Weite Wiese“ soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung des geplanten Wohnbaugebietes geschaffen werden.
Der Standort am Ortsrand von Petersgmünd 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.

1.2 LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Norden von Petersgmünd und umfasst im insgesamt ca. 0,6 ha. Dieser beinhaltet die Grundstücke Fl.Nr. 642, 642/4, 642/5, 650/2 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 638 und 640/1 jeweils der Gemarkung Petersgmünd.
Das Baugebiet wird begrenzt durch:
- die vorhandene Bebauung bzw. die forstwirtschaftlichen Flächen im Westen
- die vorhandene Bebauung im Süden
- die brach bzw. forstwirtschaftlichen Flächen und eine 110 kV Hochspannungsleitung im Osten
- und die forstwirtschaftlichen Flächen im Norden.

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

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

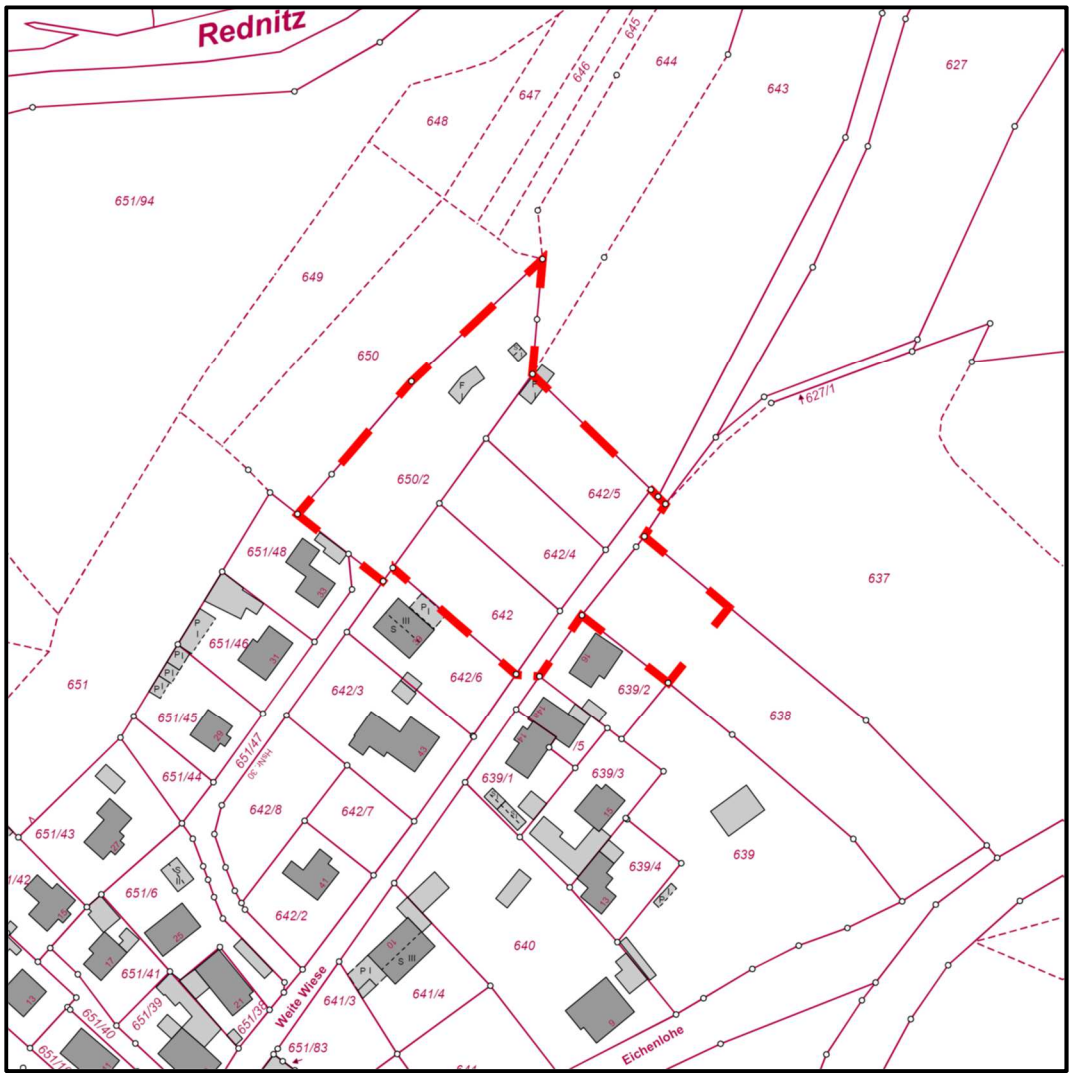

Abb. 2: Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

1.3 VERFAHREN

Der Bebauungsplan „Weite Wiese“ 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 Dorfgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst und wird diesen Bereich künftig als allgemeines Wohngebiet darstellen.

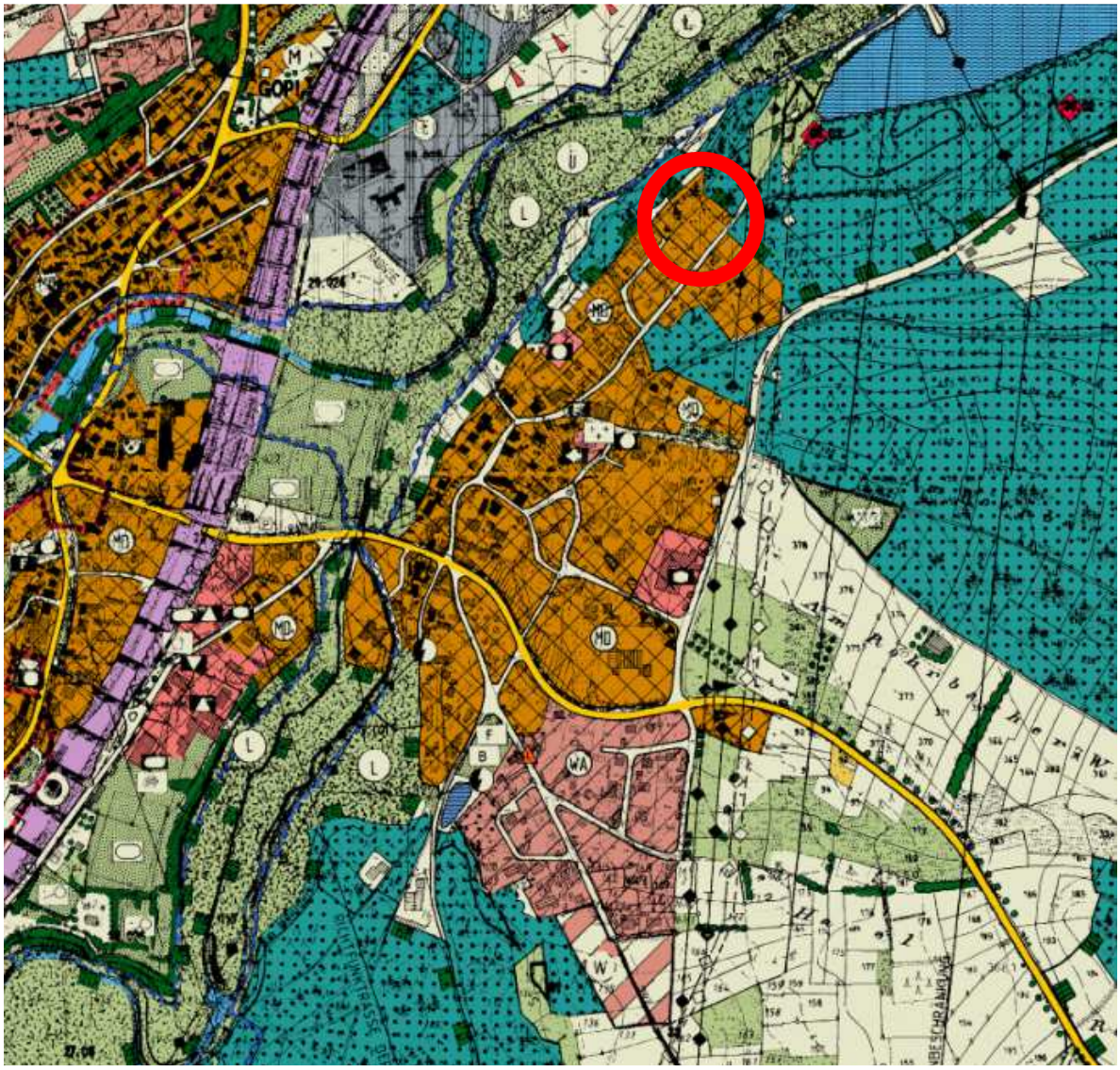

Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

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.

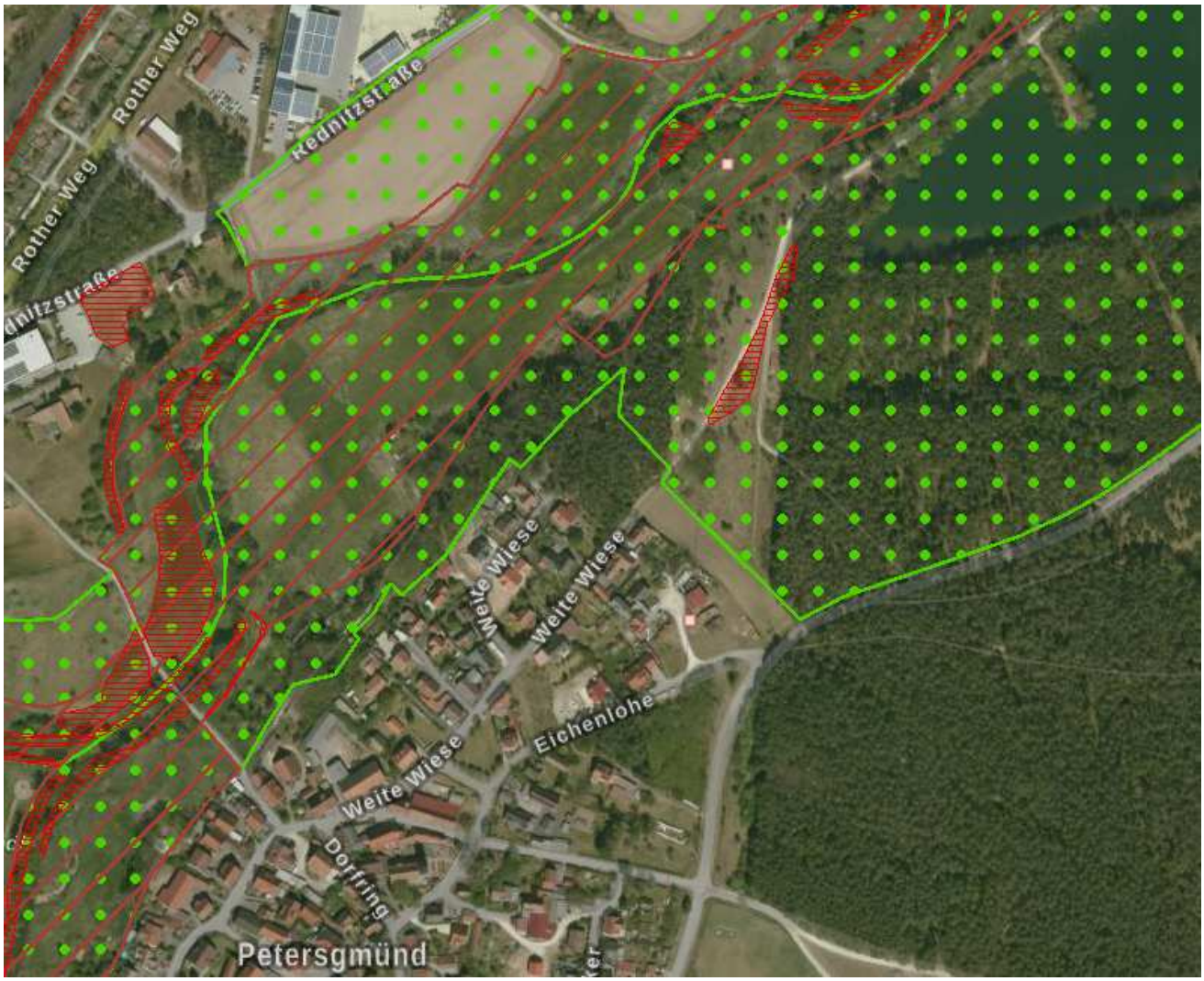

Abb. 4: Landschaftsschutzgebiet (grüne gepunktet), Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (braune Schraffur), Biotopkartierte Flächen (rote Schraffur) ohne Maßstab

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 nach § 13b BauGB Nr. 4 "Weite Wiese" wurde eine saP durch das Büro ÖkoloG, Herrn Richard Radle, erstellt (Stand September 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)
- Eine Begehung zu Höhlenbäumen und Biotopstrukturen
- 4 Begehungen zu Vögeln im Zeitraum April bis Juni
- 2 Horchboxeinsätze (7 Nächte) im Zeitraum Juni-Juli
- Eine Übersichtsbegehung Reptilien und Ameisenhügel im Mai
- Datenbankabfrage (LfU) vom 15.09.2018

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 wildlebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wildlebender 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 Baumhöhlen, Nistkästen, Gebäude und Nischen an Gebäuden als Quartiere im Sommer. Zum Überwintern werden überwiegend Höhlen oder andere unterirdischen Quartiere bezogen. Der Große Abendsegler und teilweise auch die Fransenfledermaus überwintern in Baumhöhlen. Graues Langohr und Rauhhautfledermaus überwintern auch in Gebäuden, Schuppen und Brennholzstapeln.

Für das Vorhaben werden Bäume gerodet und mehrere Schuppen abgebrochen. Baumhöhlen und Spalten können in den zu rodenden Bäumen bzw. in den Schuppen vorhanden sein. Um eine Eintreten der Schädi-

gungsverbote zu verhindern, sind die Höhlen- und Biotopbäume im Oktober zu fällen, abschnittsweise mit Kontrolle auf Anwesenheit. Sollte dies nicht möglich sein, muss vorher eine Untersuchung durch einen Experten erfolgen. Ebenso sind die Hütten im Oktober abzureißen, in Anwesenheit eines Fledermausexperten.

Baubedingte und betriebsbedinget Störungen (vor allem Lärm, Lichtimmissionen, Staub) können zu einer teilweisen, zeitlich begrenzten Entwertung von Quartieren im angrenzenden Wald führen. Da unmittelbar angrenzend Höhlenbäume vorhanden sind, kann eine Beeinträchtigung von Quartieren nicht ausgeschlossen werden. Quartiere können im Zuge der Baumaßnahmen beseitigt werden, eine dadurch verursachte Tötung oder Verletzung von Individuen ist daher möglich. Durch den Betrieb wird keine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos ausgelöst.

Reptilien: Zauneidechse

In Deutschland ist die Zauneidechse heute als Kulturfolger anzusehen, der weitgehend auf Sekundärlebensräume wie Steinbrüche, Ruderalflächen, Industriebrachen, Straßenböschungen, Bahndämme, Weinberge sowie Trocken- und Halbtrockenrasen angewiesen ist. Als Ausbreitungswege und Habitate nutzen die Tiere gerne die Säume und Böschungen an Straßen und Wegen. Wichtig ist in allen Habitaten ein Mosaik aus vegetationsfreien und bewachsenen Flächen, die der Art alle erforderlichen Habitatrequisiten (Sonn- und Ver-teckplätze, Überwinterungsquartiere, Eiablageplätze, Nahrungshabitate) in ausreichender Größe und räumlichem Verbund zur Verfügung stellen.

Strukturen, die als Habitate oder Teilhabitate der Zauneidechse im UG dienen können, werden nicht zerstört. Direkte baubedingte Verluste von besiedelten Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie von Individuen (Tötungen im Zuge der Lebensraum-Zerstörung) gibt es nicht.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass keine erhebliche Störung der lokalen Population vorliegt.

Es kann direkte baubedingte direkte Schädigungen von Individuen (Tötungen/Verletzungen im Zuge der Freimachung des Baufeldes geben. Um dies zu verhindern, ist der Lebensraum während der Bauzeit nördlich der landwirtschaftlichen Fläche mit einem Folienzaun abzusperren.

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.

Bei insgesamt 4 Kartierdurchgänge wurden insgesamt 20 Vogelarten nachgewiesen. Eine der nachgewiesenen Vogelarten ist in den Roten Listen Deutschland bzw. Bayern verzeichnet.

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 möglich. Vermieden werden kann dies durch das Freimachen des Baufeldes außerhalb der Brutzeit.

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. Dies wird vermieden, wenn das außerhalb der Brutzeit freigemacht wird. Ein erhöhtes Tötungsrisiko entsteht durch das Vorhaben beim Bau großer Fensterflächen.

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.).

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: Fällung der Höhlen- und Biotopbäume nur in der bei Fledermausvorkommen möglichen Zeit (Oktober), abschnittsweise mit Kontrolle durch Fledermausexperten, Erhalt des Höhlenbaumes mit 6 Höhlen außerhalb des Geltungsbereiches.**
- **V-M 2: Abriss der Hütten nur in der bei Fledermausvorkommen möglichen Zeit (Oktober), mit Kontrolle durch Fledermausexperten**
- **V-M 3: Fällung/Freimachung des Baufeldes außerhalb der Vogelbrutzeit (1.3. - 30.9.)**
- **V-M 4: Die vorhandenen Vogelkästen müssen spätestens im Winter vor der Rodung/Baufeldfreimachung in nahegelegene Waldbereiche umgehängt werden.**
- **V-M 5: 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)
- **V-M 6: Schutz von Lebensräumen der Zauneidechse während der Bauzeit mittels Folienzaun (unmittelbar nördlich des Planungsgebietes)**

Abb. 5: Zauneidechsen-Vermeidungsmaßnahme

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: Bereitstellen von 2 Fledermaushöhlenkästen und 4 Fledermaus-Spaltenkästen in angrenzenden Waldbereichen,** Wartung. (4x Schwegler Fledermausflachkasten 1FF, 1 x Schwegler Fledermaushöhle 2 FN, 1 x Schwegler Fledermaushöhle 1 FD). Die Kästen sind 5 Jahre auf Wirksamkeit zu überprüfen und ggfs. umzuhängen.

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.

Für mehrere im UG nachgewiesene oder potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Europäische Vogelarten sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nur unter Beachtung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht erfüllt.

4 NATURA-2000-VORPRÜFUNG

Das Europäische Naturschutzrecht fordert für Projekte und Pläne vor ihrer Zulassung oder Durchführung eine Überprüfung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von möglicherweise beeinträchtigten „NATURA 2000”-Gebieten.
Für den Bebauungsplan nach § 13b BauGB Nr. 4 "Weite Wiese" wurde eine Natura-2000-Vorprüfung durch das Büro ÖkoloG, Herrn Richard Radle, erstellt (Stand September 2018).
Die vollständige Natura-2000-Vorprüfung liegt als Anhang bei. Nachfolgend werden die wesentlichen Punkte aufgeführt.

4.1 UNTERSUCHTES GEBIET

Untersucht wurde im Rahmen der Natura-2000-Vorprüfung das FFH-Gebiet „Gewässerverbund Schwäbische und Fränkische Rezat“, welches in direkter Nähe zum Plangebiet liegt.
Das FFH-Gebiet 6832-371 "Gewässerverbund Schwäbische und Fränkische Rezat" liegt in Mittelfranken in den Landkreisen Ansbach, Roth und Weißenburg-Gunzenhausen.

4.2 WIRKFAKTOREN

Baubedingte Faktoren
Flächeninanspruchnahme und Bodenverdichtung bzw. Veränderung bestehender Bodenverhältnisse durch das Baugebiet erfolgen außerhalb des FFH-Gebietes.
Immissionswirkungen (Lärm, Erschütterungen, Schadstoffe, optische Effekte) durch Baustellenverkehr und Bauarbeiten erfolgen außerhalb des FFH-Gebietes.

Anlagebedingte Faktoren
Das Bauvorhaben ist eine Erweiterung eines Baugebietes außerhalb des FFH-Gebietes.

Betriebsbedingte Faktoren
Betriebsbedingte Auswirkungen auf die im SDB und Managementplan genannten Lebensraumtypen und Arten finden nicht statt.

4.3 ERGEBNIS DER NATURA-2000-VORPRÜFUNG (VORP)

Mit dem Bauvorhaben geht mit Blick auf die EHZ keine Verschlechterung für das FFH-Gebiet einher. Es werden keine Teile des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes direkt in Anspruch genommen.
Eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes kann ausgeschlossen werden. Weitergehende Untersuchungen sind nicht veranlasst.

5 BESTAND

5.1 REALNUTZUNG

Abb. 5: Luftbild ohne Maßstab

Die Erhebung von Realnutzung und Vegetation wurde im November 2019 durch die Gemeinde Georgensgmünd durchgeführt und zeigt die Verteilung der Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches:

Ein Großteil der Fläche besteht aktuell überwiegend aus Kiefernaltersklassenwald. Der kleinere Teil besteht aus einem Acker, welcher im November 2019 brachlag.

Die Vorhabenfläche ist grenzt im Süden und Westen bereits an ein Wohngebiet an, im Norden und Osten wird sie durch Kiefernwald bzw. eine Brachfläche begrenzt

Abb. 7: Blick in Richtung Nord-Osten

Abb. 8: Blick in Richtung Westen

Abb. 9: Blick in Richtung Nord-Westen

5.2 GEOLOGIE UND BODEN

Entsprechend der Geologischen Karte von Bayern (M 1:25.000, Blatt 6832) gehört der Planungsraum zur geologischen Raumeinheit „Deckgebirge, jungpaläozoisch bis mesozoisch“.

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

Der Sandstein, fein- bis mittelkörnig, weißgrau, beigegrau, grüngrau, gebankt, massig, selten plattig; mit Ton-/Schluffstein, grüngrau, rotbraun, häufig Glimmer führend; mit Tonmergelsteinbänken, grau, gelbbraun verwitternd.

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

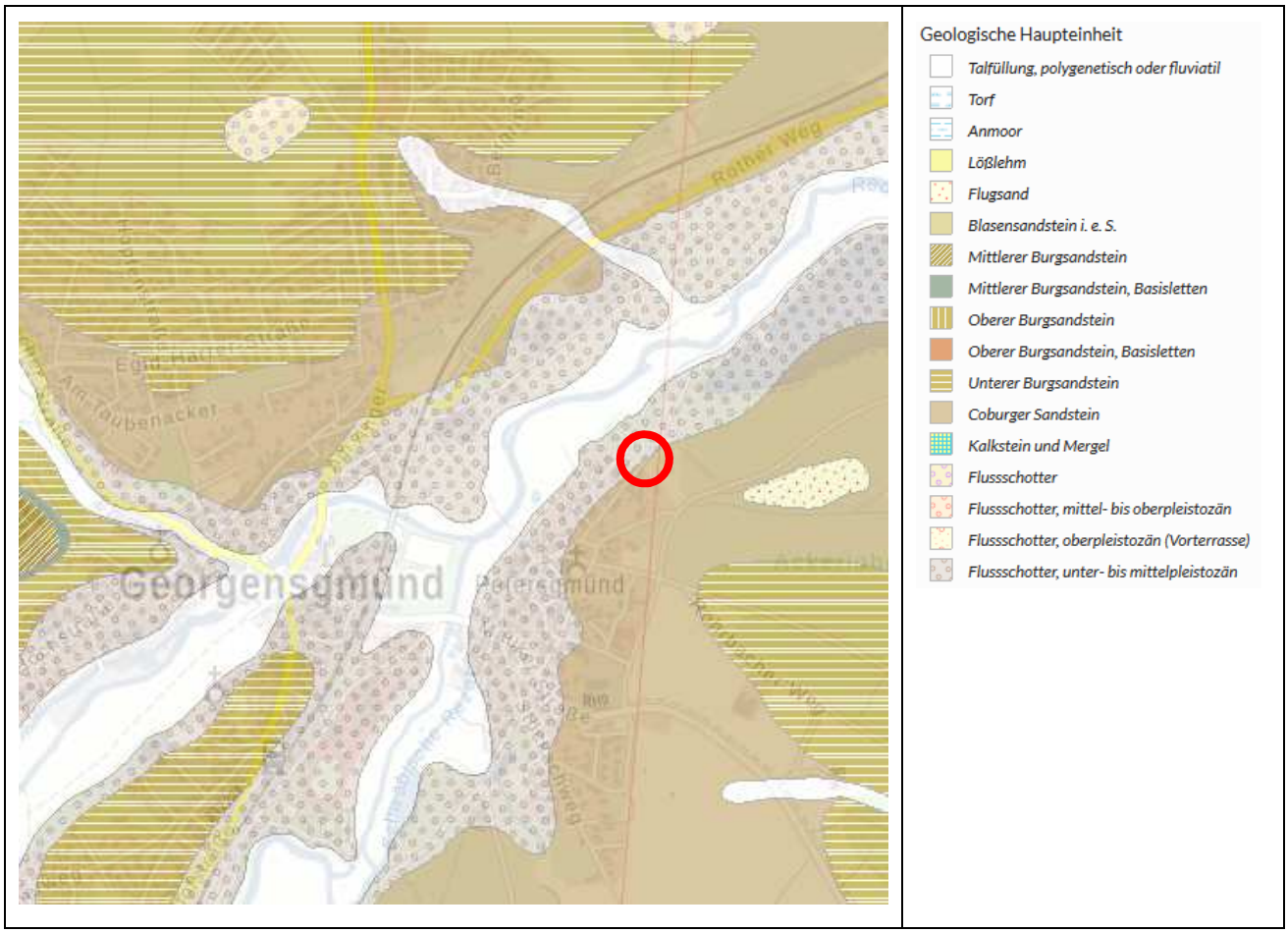

Abb. 10: Ausschnitt aus der Geologischen Karte

5.3 WASSER

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich.

Fließgewässer / Stillgewässer: Im Geltungsbereich befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Jedoch befinden sich angrenzend die Rednitz (90 m, Fließgewässer) und der Petersgmünder Baggerweiher (180 m, Stillgewässer).

Auch Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete liegen nicht im Planungsgebiet.

6 STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSABSICHT

6.1 ALLGEMEIN

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Georgensgmünd ist die Fläche als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Die geplante Bebauung schließt im Süden und Südwesten unmittelbar an die vorhandene Ortsbebauung an.

Und obwohl zwischenzeitlich der Trend verstärkt zu mehr individueller und alternativer Bauweise mit energiesparenden Bau- und Dachformen geht, hat sich der Gemeinderat Georgensgmünd dazu entschlossen, sich bei der geplanten Bebauung an der ortstypischen Bebauung zu orientieren.

So sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer 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 ein prägendes Element des Baugebietes dar. Das Baugebiet wird an die bestehende Straße „Weite Wiese“ 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 land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Eine weitere Ausdehnung Richtung Nordosten ist nicht vorgesehen.

Das Baugebiet grenzt im Süden und Südwesten an eine bestehende Siedlung, im Norden und Nordwesten an forstwirtschaftliche Flächen und im Osten und Nordosten an landwirtschaftliche Flächen.

6.2 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, GESTALTUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entgegen der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht als Dorfgebiet gem. § 5 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 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 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, als Einzel- und Doppelhäuser, zulässig.

In Anpassung an die angrenzende Ortsbebauung wird im Planungsbereich zweigeschossige Bauweise festgesetzt (E + D bzw. E + I).

Die max. zulässigen Firsthöhen werden den örtlichen Geländehöhen angepasst. Sie betragen für das Wohngebiet max. 8,50 m.

6.3 DACHFORMEN – GEBÄUDEHÖHE

Um die ortstypische Ansicht von Petersgmünd zu wahren, sind nur Satteldächern zulässig. Bei Satteldächern (E+D) beträgt die Dachneigung 35-50°, für Satteldächer (II) 10-25°. Die max. Firsthöhe wird auf 8,50 m begrenzt. Für Nebengebäude werden keine zwingenden Dachformen festgesetzt. Für Garagen und Carports sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer < 10° zulässig.

6.4 GEMEINSCHAFTSANLAGEN – KINDERSPIELPLATZ

Da sich in unmittelbarer Nähe (Entfernung Luftlinie: 150 m) bereits ein Kinderspielplatz befindet, wird für das Wohnbaugebiet kein Kinderspielplatz geplant.

7 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

7.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG, RUHENDER VERKEHR

Die verkehrstechnische Anbindung des Neubaugebiets erfolgt an die bestehenden Erschließungsstraßen. Im Westen erfolgt die Anbindung an die Straßen „Weite Wiese“.
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 Gesamtbreite der Verkehrsfläche einschl. der Pflasterrinnen beträgt zwischen 4,50 m und 5,50 m, ein Gehweg ist nicht geplant.
Die Verkehrsflächen werden von Granit-Tiefborden mit Granit-Einzeiler, Bordhöhen = 3 cm begrenzt; Hochborde sind nicht vorgesehen.
Die Fahrbahnen der Erschließungsstraßen werden bituminös befestigt.

7.2 WASSERENTSORGUNG

Georgensgmünd wird weitgehend im Mischsystem entwässert.
Das Planungsgebiet wird über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Straße „Weite Wiese“, und somit auch an das bestehende Kanalnetz der Ortschaft Petersgmünd, 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 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 nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG erforderlich ist.

7.3 WASSERVERSORGUNG

Die Versorgung des Neubaugebietes wird durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Bernloher Gruppe 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.

7.4 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt über die Main-Donau Netzgesellschaft mbH. 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.

7.5 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.

7.6 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.

7.7 ABFALLBESEITIGUNG

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

8 FLÄCHENBILANZ

Öffentliche Verkehrsfläche	555 m²	(9,23 %)
Bauparzellen (brutto)	5.455 m²	(90,77 %)
Bauparzellen (netto, GRZ 0,35)	1.909 m²	
Gesamtfläche	**6.010 m²**	**(100,0 %)**

9 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.

9.1 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 400 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

9.2 AUSWAHL GEEIGNETER AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung geforderte Maßnahme

Bereitstellen von 2 Fledermaushöhlenkästen und 4 Fledermaus-Spaltenkästen in angrenzenden Waldbereich

ist vor Beginn der Fällung der Höhlen- und Biotopbäume durchzuführen, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Kästen sind 5 Jahre auf Wirksamkeit zu überprüfen und ggfs. umzuhängen.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 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.

10.2 LANDWIRTSCHAFTLICHE GENUTZTE FLÄCHEN

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

10.3 ANGRENZENDE WALDFLÄCHEN

Nach Nordwesten und Nordosten hin grenzen an das Baugebiet vorhandene Waldflächen an. Wegen der dort angrenzenden forstwirtschaftlichen Grundstücke ist mit den üblichen Belästigungen (Baumfällarbeiten, Holzabtransport) aus der forstwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Belästigungen bzw. Emissionen, die bei normaler und üblicher Nutzung der forstwirtschaftlichen Flächen entstehen, sind zu dulden.

10.4 BAUMFALLSCHUTZABSTÄNDE

Der Abstand der nordwestlichen und nordöstlichen Baugrenze des Plangebietes zum verbleibenden, angrenzenden Waldrand wird mit 3 m Breite festgesetzt. Da die Baugrenze über das übliche Schutzabstandsmaß (ca. 25 m) an die Waldgrenze herangerückt wird, sind von den Bauherren der an den Wald angrenzenden Grundstücke entsprechende Haftungserklärungen gegenüber dem betroffenen Waldbesitzer abzugeben. Die Haftungserklärungen beziehen sich auf evtl. Schäden durch umstürzende Bäume

10.5 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.

11 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: .....