GEMEINDE GEORGENSGMÜND

BEBAUUNGSPLAN

„AN DER HOCHSTRASSE“

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 08.10.2019

[Hinweis: Änderungen zum Vorentwurf i. d. F. vom 08.04.2019 in roter Schriftfarbe]

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 ... 3
1.1 Ziel und Zweck der Planung ... 3
1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets ... 3
1.3 Verfahren ... 5

2 Übergeordnete Planungen ... 5
2.1 Regional- und Landesplanung ... 5
2.2 Flächennutzungsplan ... 6
2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt ... 6

3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht ... 7
3.1 Städtebauliche Konzeption ... 7
3.2 Verkehrliche Erschließung ... 7
3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung ... 8
3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ... 8
3.5 Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze ... 9
3.6 Flächen für die Abfall- und Abwasserentsorgung ... 9
3.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 10
3.8 Gestalterische Ziele der Grünordnung ... 12
3.9 Flächennutzung ... 12

4 Schallimmissionsschutz ... 13

5 Ver- und Entsorgung ... 14
5.1 Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung ... 14
5.2 Wasserversorgung ... 15
5.3 Stromversorgung ... 15
5.4 Telekommunikationsanlagen ... 15
5.5 Abfallentsorgung ... 15
5.6 Durchführung der Erschließung ... 16

6 Natur und Umwelt ... 16
6.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt ... 16
6.2 Abiotische Schutzgüter ... 17
6.3 Tiere, Pflanzen und Lebensräume ... 18
6.4 Landschafts- und Ortsbild ... 21
6.5 Sonstige Schutzgüter ... 21

7 Aussagen zum Artenschutz ... 22
7.1 Rechtlicher Hintergrund und methodisches Vorgehen ... 22
7.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ... 22
7.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung ... 22

7.2.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) 23
7.3 Bestand und Betroffenheit der Arten 23
7.3.1 Vorkommen und Betroffenheit der Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie 23
7.3.2 Vorkommen und Betroffenheit von Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie 23
7.3.3 Vorkommen und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie 26
7.4 Gutachterliches Fazit 28

8 Aufstellungsvermerk 29

Anlagen

Anlage 1.1 **Schallimmissionstechnisches Gutachten, Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, Südwestpark 100, 90449 Nürnberg, Bericht Nummer 11487.1 mit Datum vom 26.03.2013**

Anlage 1.2 **Ergänzende schallimmissionstechnische Berechnungen zum Schallgutachten, Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH; Nr. 11487.3**

Anlage 1.3 **Ergänzende schallimmissionstechnische Berechnungen zum Schallgutachten, Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH**

Anlage 2 **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Abriss der Gebäude Hochstraße 10, Gemeinde Georgensgmünd, ÖkoloG Dipl.-Biol. Richrad Radle, Heinrich-Lersch-Str. 1, 91154 Roth, mit Datum vom 06.09.2019**

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Ein privater Investor plant in Georgensgmünd die Erschließung einer innerörtlichen Brachfläche als Wohnbaufläche, dabei sollen sieben Bauparzellen geschaffen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „An der Hochstraße“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Innenbereichsfläche sichergestellt und die weitere Ausdehnung von Siedlungsflächen in den Außenbereich reduziert werden. Vorrangig soll hierdurch eine effiziente und nachhaltige Flächennutzung gewährleistet werden. Ziel der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist die Schaffung attraktiver Bauflächen in Ortskernnähe für ortsansässige Bürger sowie für Neubürger. Der Grundsatz der sozialgerechten Bodennutzung soll dabei durch verschiedene Wohnangebote, z. B. durch Einfamilienhausbauplätze sowie Mehrfamilienwohnhäuser mit Geschosswohnungen, entsprechend den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, berücksichtigt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „An der Hochstraße“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Erschließung und Bebauung der Innenentwicklungsfläche geschaffen werden.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Die Gemeinde Georgensgmünd liegt im fränkischen Seenland, ca. 7 Kilometer nordöstlich des Brombachsees. Das geplante Baugebiet befindet sich inmitten des Ortes, nördlich der Fränkischen Rezat (siehe Abbildung 1).

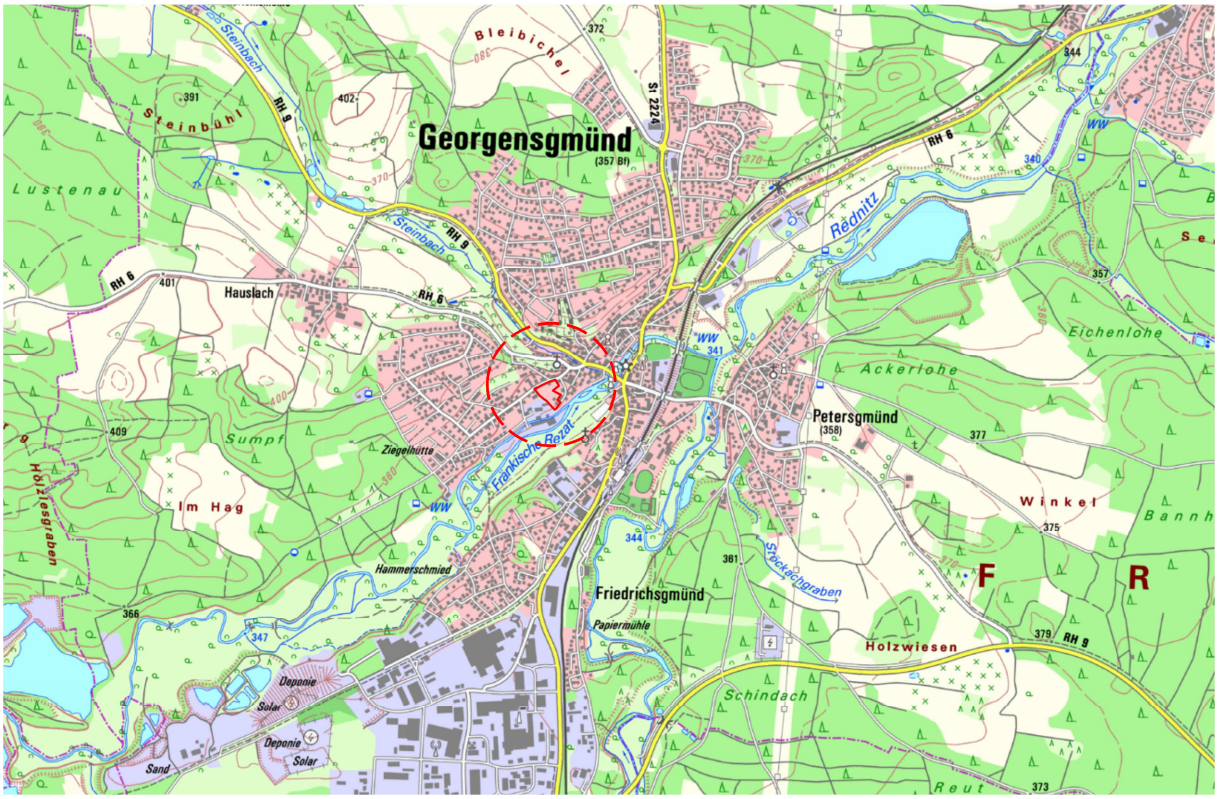

Abbildung 1: Lage des geplanten Baugebiets in Georgensgmünd (TK25, ohne Maßstab)

Der räumliche Geltungsbereich „An der Hochstraße“ beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 162/10 (Teilfläche), 176, 178 und 178/2 der Gemarkung Georgensgmünd, Gemeinde Georgensgmünd, Landkreis Roth.

Das geplante Baugebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 0,74 ha auf und schließt eine Lücke im Siedlungsgebiet von Georgensgmünd (vgl. Abbildung 2). Es wird begrenzt durch

- die bestehenden Siedlungsflächen im Norden und Osten,
- einem Säge- und Hobelwerk mit Nebengebäuden im Westen und
- dem Triebwerkskanal des Sägewerks mit angrenzender Flussaue der Fränkischen Rezat im Süden.

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs ist relativ eben, mit einem leichten Gefälle nach Süden bzw. Südosten in Richtung Flussaue. Entlang der Hochstraße besteht eine kleine Böschung von ca. 0,5 m Höhe. Das natürliche Gelände fällt insgesamt von ca. 347,0 m ü. NN im Nordwesten auf ca. 345,0 m ü. NN im Südosten ab. Das durchschnittliche Gefälle beträgt ca. 2 - 3 %. Die exakten topographischen Verhältnisse sind den im Planblatt eingezeichneten Höhenschichtlinien zu entnehmen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich überwiegend brachliegende Grünland- und Gartenflächen mit einzelnen Gehölzen und Bäumen. Am nördlichen Geltungsbereichsrand befindet sich an der Hochstraße ein älteres Wohnhaus, welches bei Verwirklichung des Mehrfamilienhauses auf Parzelle 2 abgerissen werden muss. Im Süden des Geltungsbereichs befinden sich ebenfalls ein leerstehendes Wohnhaus sowie eine größere Scheune, die im Falle der Neubebauung ebenfalls abgebrochen werden müssen.

Abbildung 2: Luftbild des Planungsgebiets (ohne Maßstab); Geltungsbereich des Baugebiets „An der Hochstraße“ rot markiert

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan „An der Hochstraße“ wird als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Kriterien des § 13a Abs. 1 BauGB für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren wurden im Vorfeld geprüft und sind erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche liegt unterhalb von 20.000 m²
- 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 von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regional- und Landesplanung

Auf Ebene der Regionalplanung gehört die Gemeinde Georgensgmünd zur „Region Nürnberg“ (Planungsregion 7) und liegt hier in einem „Ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen“. Nach der raumstrukturellen Gliederung des Regionalplanes ist Georgensgmünd als Unterzentrum eingestuft. Die Gemeinde liegt unmittelbar an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung zwischen dem Mittelzentrum Roth und dem Unterzentrum Pleinfeld.

Die Aue der durch Georgensgmünd fließenden Fränkischen Rezat bzw. der Rednitz ist, etwa in den Grenzen des Landschaftsschutzgebiets, als Regionaler Grünzug RG 1 ausgewiesen (siehe auch Kapitel 6.1). „Regionale Grünzüge sind zusammenhängende Landschaftsräume, die auf Grund ihrer Funktionen […] vor Bebauung oder anderen funktionsbeeinträchtigenden Nutzungen zu bewahren sind“ (Begründung Z 7.1.3.2).

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 ist neben den Grundsätzen des Flächensparens (LEP 3.1, vgl. auch § 1a Abs. 2 BauGB) auch das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ als ein verbindliches Ziel verankert (LEP 3.2):

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (Z)

Die Gemeinde Georgensgmünd folgt mit der Ausweisung des Baugebiets „An der Hochstraße“ durch die Aktivierung einer innerörtlichen Brachfläche diesem landesplanerischen Ziel.

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Georgensgmünd ist der Planungsbereich als Dorfgebiet (MD) dargestellt (vgl. Abbildung 3).

Aufgrund der Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; eine FNP-Änderung im Parallelverfahren ist somit nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist stattdessen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

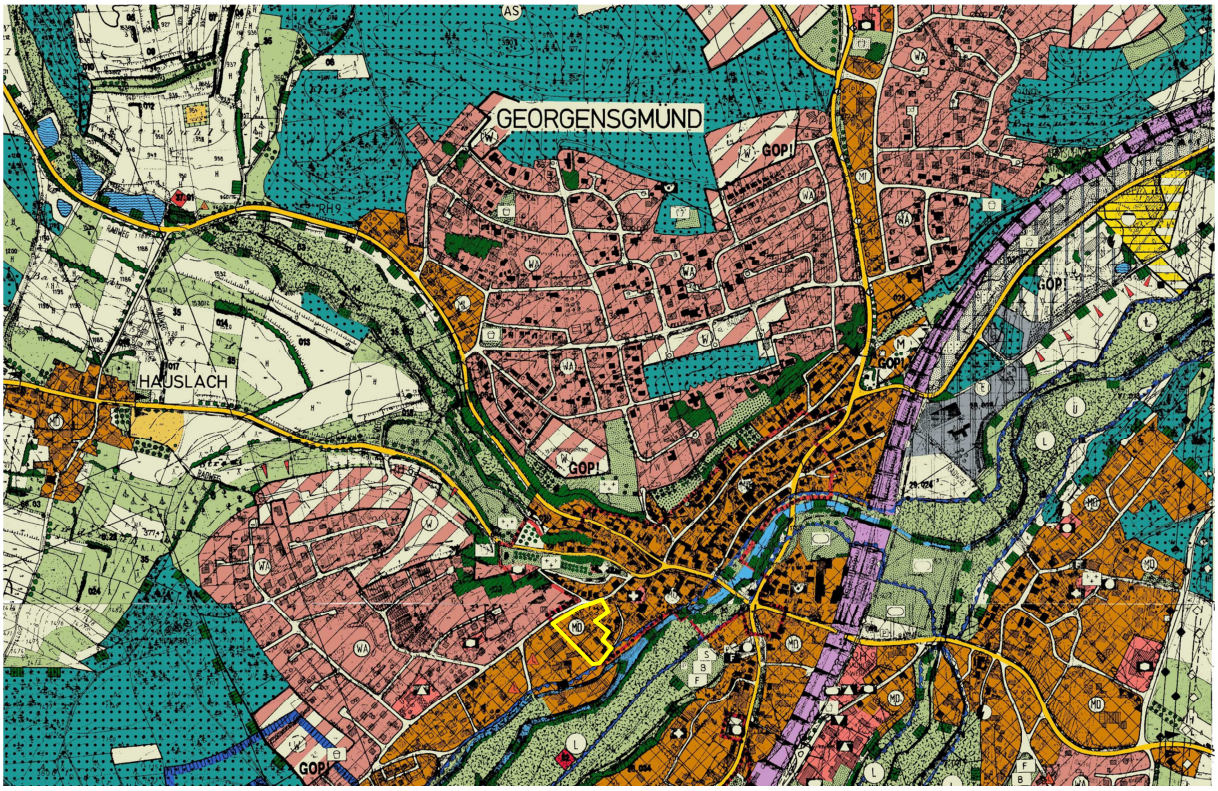

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Georgensgmünd (ohne Maßstab); Planungsgebiet gelb umrandet

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Innerhalb des Geltungsbereichs sind weder Schutzgebiete ausgewiesen noch Flächen in der amtlichen Biotopkartierung erfasst. In der etwa 50 m südöstlich angrenzenden Rezataue liegen mehrere Schutzgebiete und erfasste Biotope.

Detaillierte Aussagen zum Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Kapitel 6 zu entnehmen.

3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

3.1 Städtebauliche Konzeption

Mit dem geplanten Wohnbaugebiet „An der Hochstraße“ wird eine innerörtliche Brachfläche erschlossen und damit eine Lücke im Siedlungsbereich von Georgensgmünd geschlossen. Die Maßnahme der Innenentwicklung verringert somit die Ausweisung neuer Bauflächen „auf der Grünen Wiese“ und entspricht aktuellen landesplanerischen Zielen und Grundsätzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird städtebaulich in zwei Teilbereiche gegliedert:

Im nördlichen Planungsgebiet, angrenzend an die „Hochstraße“, werden zwei größere Bauparzellen mit 1.480 m² und 1.310 m² für die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die städtebauliche Umgebung ist mit einigen Mehrfamilienhäusern nordwestlich des Geltungsbereichs, auf der gegenüberliegenden Seite der Hochstraße, bereits entsprechend vorgeprägt.

Dagegen ist im südlichen Planungsgebiet zur Rezataue hin auf den Parzellen 3 bis 7 eine lockere Einzel- bzw. Doppelhausbebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern vorgesehen. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen betragen hier zwischen 540 m² und 795 m².

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Wohnhäuser und Garagen bzw. privaten Stellplätze sind als Bebauungsvorschläge zu verstehen, Standorte und Firstrichtung der Gebäude sind nicht bindend.

In gestalterischer Hinsicht soll der gewachsene Charakter des umgebenden Dorfgebietes insbesondere durch das Festhalten an einer Bauweise mit landschaftstypischen Satteldächern erhalten werden.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Wohnbaugebietes „An der Hochstraße“ an das gemeindliche Verkehrsnetz erfolgt über die nördlich des Planungsgebietes verlaufende Ortsstraße „Hochstraße“.

Zur inneren Erschließung des Neubaugebiets ist eine ca. 100 m lange Erschließungsstraße von der Hochstraße nach Süden abzweigend vorgesehen. Von dieser Straße aus zweigt mittig ein kurzer Stichweg nach Osten ab, der in einen kleinen Wendeplatz mündet. Der Wendehammer weist einen Durchmesser von 12 m auf und ist damit primär für Pkw und Kleinlastwagen ausgelegt. Für größere Lkw (z.B. Müllabfuhr) ist ein Wenden ohne Zurücksetzen hier nicht möglich (vgl. hierzu Kapitel 5.5). Angesichts Innenbereichslage und der geringen Größe des Baugebiets sowie im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird ein größerer Wendehammer jedoch für unverhältnismäßig erachtet.

Die verkehrliche Erschließung der Parzellen 1 und 2 erfolgt direkt von der „Hochstraße“ aus. Die Parzellen 4 bis 6 werden verkehrlich von dem kleinen Wendeplatz aus erschlossen. Die Parzellen 3 und 7 können über die neu geplante Erschließungsstraße erschlossen werden.

Die Erschließungsstraße erhält eine Fahrbahnbreite von 4,50 m und wird im Einmündungsbereich in die Hochstraße auf 5,00 m aufgeweitet. Die Straße erhält einen fahrbahnbegleitenden Gehweg von 1,50 m Breite. Für den ruhenden Verkehr sind südöstlich des kurzen Stichwegs zwei öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Die Erschließungsstraße im Baugebiet wird im Mischprofil ohne trennende Hochborde ausgebildet. Die Verkehrsflächen werden von Pflasterzeilen begrenzt. Hochborde zwischen Fahrbahn und Gehweg sind nicht vorgesehen. Fahrbahn und Laufbereiche gehen damit fließend ineinander über und sind lediglich optisch durch Materialwechsel voneinander getrennt.

Die Befestigung der Fahrbahn erfolgt in Asphaltbauweise, die Gehwege erhalten einen gehfreundlichen Pflasterbelag. Der kleine Wendeplatz soll aus gestalterischen Gründen ebenfalls gepflastert werden. Die Parkbuchten werden mit einem versickerungsfähigen Rasenfugenpflaster befestigt.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im Planungsgebiet soll primär Bauland zur Deckung des vorhandenen Wohnbaulandbedarfs zur Verfügung gestellt werden.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden für die Parzellen 1 und 2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Für die Parzellen 3 mit 7 sind eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 zulässig. Die Festsetzungen gelten, soweit sich nicht jeweils aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Diese Festsetzungen orientieren sich an der städtebaulichen Umgebung. Für die GRZ wird die maximal zulässige Obergrenze in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 17 BauNVO festgesetzt, um vielfältigere Bauweisen zu ermöglichen. Besondere Bautypologien wie z.B. das Mehrgenerationenhaus („Familie unter einem Dach“) sollen genauso wie das klassische Einfamilienhaus entstehen können. Auch 2- bis 3-Familienhäuser sind denkbar. Planerisches Ziel ist die Entwicklung eines lockeren, vielfältigen Baugebiets mit erkennbaren Gartenanteilen, das sich in die ländliche Siedlungsstruktur der Gemeinde Georgensgmünd einfügt und einen modernen baulichen Charakter entwickelt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden für die Parzellen 1 und 2 maximal drei Vollgeschosse zugelassen, wobei das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (II+D). Hierdurch soll eine effiziente Flächennutzung für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Für die Parzellen 3 bis 7 sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig. In Verbindung mit den Festsetzungen maximaler First- und Wandhöhen sowie der flexiblen Dachneigung wird somit eine dem Planungsraum angemessene Begrenzung der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude geschaffen.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Aufgrund der örtlichen Nachfrage ist jedoch überwiegend von einer Einzelhausbebauung auszugehen.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen definiert, innerhalb derer die Stellung der Hauptgebäude frei wählbar ist. Die Baugrenzen sind größtenteils mit einem Regelabstand von 3,00 m von der Grundstücksgrenze vorgegeben und folgen damit dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand. Lediglich am südöstlichen Geltungsbereichsrand wurde mit 6,00 m ein größerer Grenzabstand für die Baugrenzen gewählt, um einen ausreichenden Abstand zu den grenzständigen Gebäuden der Fl.-Nr. 167 sicherzustellen.

Unabhängig von den Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (vgl. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 i.V.m. Art. 6 Abs. 6 BayBO) einzuhalten.

3.5 Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen, Carports und Nebengebäude

Die im Bebauungsplan abgebildeten privaten Garagen- bzw. Stellplatzstandorte sind nicht zwingend festgesetzt.

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze und an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Eine straßenseitige Überschreitung der Baugrenzen wird jedoch ausgeschlossen.

Zwischen Garagen bzw. Carports und den öffentlichen Verkehrsflächen ist darüber hinaus ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten.

Stellplatznachweis

Die Anzahl der anzulegenden privaten Pkw-Stellplätze ist nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags jeweils gültigen Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Georgensgmünd zu ermitteln.

Die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser auf den Parzellen 1 und 2 sind so anzuordnen, dass ein rückwärtiges Ausfahren auf die Hochstraße vermieden wird. Hierdurch sollen Verkehrsgefährdungen für die zu Stoßzeiten viel befahrene Ortsstraße sowie für den Fußgängerverkehr vermieden werden.

3.6 Flächen für die Abfall- und Abwasserentsorgung

Standort für Abfallbehälter

Da der Wendeplatz am Ende des kurzen Stichweges keine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge bietet, müssen die Anwohner der Parzellen 4 bis 7 ihre Abfallbehälter zur Entleerung am Tag der Abholung zu dem im Planblatt gekennzeichneten Sammelstandort bringen. Hier ist ein Wenden des Müllfahrzeugs mit einmaligem Zurücksetzen möglich, was angesichts der Innenbereichslage und der geringen Größe des Baugebietes für eine vertretbare Lösung gehalten wird. Der Sammelplatz ist von den Bewohnern der betreffenden Bauparzellen zwingend zu benutzen (vgl. auch Kapitel 5.5).

Standort für unterirdisches Regenüberlaufbecken

Auf der im Süden des Geltungsbereichs gekennzeichneten Fläche plant die Gemeinde Georgensgmünd die Errichtung eines Regenüberlaufbeckens (RÜB), um eine ordnungsgemäße Mischwasserbehandlung für das gemeindliche Abwassersystem sicherzustellen. Das RÜB ist als unterirdisches Betonbauwerk geplant. Die Fläche kann oberirdisch begrünt werden und ggf. als öffentlicher Raum genutzt werden.

3.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Höhenlage der Gebäude

Zur Höheneinstellung der Gebäude der Mehrfamilienhäuser auf Parzelle 1 und 2 wird festgesetzt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) an der, der Hochstraße zugewandten Gebäudeseite mittig maximal 0,20 m über der Oberkante des Gehwegs Hochstraße liegen darf.

Für die Parzellen 3 bis 7 wird folgende Festsetzung getroffen: Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an der, der jeweils zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m über der Oberkante der Fahrbahn liegen.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhennivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

First- und Wandhöhe

Um die Gesamthöhe der Gebäude und die maximale Wandhöhe zu begrenzen, werden folgende Regelungen getroffen:

Für die Mehrfamilienhäuser der Parzellen 1 und 2 werden eine maximale Firsthöhe (FH) von 12,00 m und eine maximale Wandhöhe (WH) von 6,50 m festgesetzt.

Für die Baukörper auf den Parzellen 3 bis 7 werden eine maximale Firsthöhe von 8,50 m und eine maximale Wandhöhe von 6,00 m festgesetzt.

Bezugspunkt ist dabei jeweils die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG). Die Wandhöhe ist definiert als die Höhe zwischen der OK FFB EG und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Dachgestaltung und -aufbauten

Im Baugebiet „An der Hochstraße“ soll grundsätzlich an einer landschaftstypischen Bauweise mit Satteldächern festgehalten werden. Die städtebauliche Umgebung des Baugebiets ist überwiegend von steilen fränkischen Satteldächern geprägt. Aus diesem Grund werden für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer zugelassen. Um im „hinteren Bereich“ des Baugebietes (Parzellen 3 bis 7) eine effiziente Nutzung des Obergeschosses zu ermöglichen, wird auf Kniestockregelungen verzichtet und ein große Spannweite an Dachneigungen zugelassen. Bei zwei Vollgeschossen können hier auch modernere Satteldachgebäude mit flacher Dachneigung entstehen. Im „vorderen Bereich“ an der Hochstraße soll durch die Nutzung des Dachgeschosses als drittes Vollgeschoss eine effiziente Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht werden, welche sich in das städtebauliche Umfeld einfügt.

Insgesamt werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans für Hauptgebäude folgende Dachneigungen zugelassen:

- Parzellen 1-2: Bauweise II+D: Satteldach (SD), Dachneigung 30-45°
- Parzellen 3-7: Bauweise II: Satteldach (SD), Dachneigung 15-45°

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude werden darüber hinaus Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0-9° zugelassen. Hierdurch soll beispielweise der Anbau von Wintergärten oder moderner Windfänge ermöglicht werden.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude werden neben Satteldächern mit einer Dachneigung von 15-45° ebenfalls Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von 0-9° zugelassen, um auch hier modernere und kostensparende Bauweisen zu ermöglichen.

Auf die zwingende Festsetzung einer Firstrichtung wird verzichtet, um den Bauherren bei der Gebäudeausrichtung eine größere Gestaltungsfreiheit einzuräumen.

Zur Dacheindeckung werden für Satteldächer Dachsteine oder Dachziegel in roten oder rotbraunen Farbtönen vorgeschrieben, um eine homogene Dachlandschaft innerhalb des gewachsenen Siedlungsbereichs zu erhalten bzw. fördern. Für die nur untergeordnet auftretenden Flachdächer und flach geneigten Dächer sind beliebige Dacheindeckungen einschließlich Dachbegrünungen zulässig.

Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Giebelgauben oder Schleppgauben werden zugelassen. Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst des Gebäudes liegen muss.

Turmartige Anbauten an das Hauptgebäude, insbesondere mit rundem oder polygonalem Grundriss, werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Gebäudefassaden

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Ortsfremde, landschaftsuntypische Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Spaltklinker, o. ä. sind nicht zulässig. Für den Anstrich sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben und ungebrochenes Weiß sind unzulässig.

Holzhäuser in einfacher Bauweise werden zugelassen, typische Blockhäuser aus Rundhölzern („Baumstammhäuser“) werden jedoch zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen, da diese in der Regel als Fremdkörper in der fränkischen Siedlungslandschaft wahrgenommen werden.

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäudefassaden soll die Bildung von störend wirkenden Fremdkörpern im Ortsbild verhindert werden.

Einfriedungen

Die Höhe von straßenseitigen Einfriedungen an der vorderen (straßenseitigen) Grundstücksgrenze wird auf maximal 1,20 m beschränkt, um eine optisch einengende Wirkung bzw. Sichtbehinderungen im Verkehrsraum zu vermeiden. Zulässig sind senkrechte Holzlatten- und Metallgitterzäune sowie Sockelmauern bis max. 0,30 m Höhe. Außerdem zulässig sind Natursteinmauern bis max. 1,00 m Höhe. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante Fahrbahn bzw. Gehweg.

Für die Einfriedungen an den seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen werden keine Regelungen getroffen; hier gilt die Bayerische Bauordnung (BayBO).

Geländeauffüllungen und -modellierung

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sollten Veränderungen des natürlichen Geländes grundsätzlich auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Um einen städtebaulichen Rahmen für Geländemodellierungen zu setzen und nachbarschaftlichen Konflikten vorzubeugen, wird folgende Regelung getroffen:

Stützmauern und Böschungen zur Terrassenbildung im Gartenbereich bzw. zum Höhenausgleich zwischen den Grundstücken sind mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zugelassen.

3.8 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Aufgrund der geringen Baugebietsgröße und der Lage im Innenbereich von Georgensgmünd wird von weitreichenden grünordnerischen Festsetzungen abgesehen.

Auf der öffentlichen Grünfläche neben dem Wendeplatz ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzgebot A). Geringfügige Abweichungen von der Plandarstellung sind innerhalb der Grünfläche zulässig. Die kleine Grünfläche soll den (gepflasterten) Wendeplatzplatz als öffentlichen Raum aufwerten und kann ggf. auch mit einer kleinen Sitzgelegenheit ausgestattet werden.

Zur inneren Durchgrünung des Baugebiets wird die Pflanzung von mindestens einem hochstämmigen Obstbaum oder heimischen Laubbaum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche vorgeschrieben (Pflanzgebot B). Der dauerhafte Erhalt bestehender Bäume wird auf das Pflanzgebot angerechnet. Der Pflanzstandort ist hierbei frei wählbar, die nachbarrechtlichen Abstandsregelungen sind jedoch zu beachten.

Unter Ziffer 3.2 der Bebauungsplansatzung sind Vorschläge für die Bepflanzung angegeben. Die Pflanzlisten nennen überwiegend standortheimische Laub- und Obstgehölze, die den dörflichen Charakter des Baugebiets unterstreichen und eine gute Einbindung in das Ortsbild fördern. Außerdem können standortheimische Laubgehölze Lebensraum und Nahrungshabitat für die heimische Fauna bieten.

3.9 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt die Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „An der Hochstraße“.

Tabelle 1: Flächennutzung im geplanten Neubaugebiet

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Wohnbauflächen	82,7 %	6.136 m²
Verkehrsflächen	12,6 %	937 m²
Öffentliche Grünflächen	1,3 %	96 m²
Versorgungsflächen (Müllbehälterstandort)	3,4 %	251 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	**100,0 %**	**7.420 m²**

4 Schallimmissionsschutz

Unmittelbar südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich auf den Fl.-Nrn. 179, 181 (und weiteren) ein Säge- und Hobelwerk mit verschiedenen Betriebsgebäuden und Lagerflächen. Zur Beurteilung der von dem Sägewerk ausgehenden Schallemissionen und deren Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet wurde bereits im Jahr 2013 ein schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro für Bauphysik (ifB) Wolfgang Sorge, Nürnberg, erstellt. Das Gutachten mit der Nummer 11487.1 mit Datum vom 26.03.2013 ist dem Bebauungsplan als Anlage 1.1 beigefügt.

Da sich im Ergebnis des Gutachtens gezeigt hat, dass sich für die geplante Bebauung der Parzellen 1, 3 und 6 unzulässige Lärmimmissionen ergeben, wurden im weiteren Planungsverlauf verschiedene Maßnahmen zur Lärmminderung geprüft und diskutiert. Der Bau einer Lärmschutzwand – die erst ab einer Höhe von 6,00 m ausreichenden Schutz für die Obergeschosse gewährleisten würde – wurde aus städtebaulichen Gründen abgelehnt, da die trennende Wirkung das Ortsbild und die gewachsene Struktur des Gebiets stark beeinträchtigen würde. Weil aus schalltechnischer Sicht vor allem die dem Geltungsbereich nächstgelegene überdachte Holzlager- und Abbund-Halle auf Fl.-Nr. 181 für die Überschreitung der Grenzwerte verantwortlich ist, wurde folgende Lösung erarbeitet: Das betreffende Holzlager ist mit einer schalldichten Einhausung zu versehen und die bisher neben dem Lager durchgeführten Sägearbeiten mit der Kettensäge dürfen fortan nur noch innerhalb der Lagerhalle durchgeführt werden. Die ergänzenden schalltechnischen Berechnungen des Ingenieurbüros Wolfgang Sorge (siehe Anlagen 1.2 und 1.3) zeigen, dass mit den genannten Modifikationen des Sägewerkbetriebs der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags gemäß TA Lärm im gesamten Geltungsbereich eingehalten werden kann.

Zur verbindlichen Umsetzung der geplanten Maßnahmen (die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen) wurde zwischen den Grundstückseigentümern (Investoren) und dem Sägewerksbetreiber eine privatrechtliche Vereinbarung getroffen. Gemäß dieser Vereinbarung soll die Einhausung des Holzlagers bis zum 31.12.2020 umgesetzt werden und der Sägewerksbetreiber nach der Fertigstellung die oben genannten Sägearbeiten nur noch innerhalb der Halle durchführen.

Die Festsetzung unter Ziffer 1.8 der Bebauungsplansatzung sieht dementsprechend vor, dass Hauptgebäude die in der Planzeichnung dargestellte Isophonen-Linie 55 dB(A) nicht wesentlich überschreiten dürfen, bis die geplante Einhausung der Holzlager- und Abbund-Halle auf dem westlich angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 181, Gemarkung Georgensgmünd, vollständig fertiggestellt ist (betrifft Parzellen 1, 3 und 6 bei Bebauung gemäß Planzeichnung). Geringfügige Überschreitungen können zugelassen werden, sofern die Einhausung der Halle zeitnah zu erwarten ist. Die Parzellen außerhalb der 55 dB(A)-Linie können unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bebaut werden.
Die Anforderungen des immissionstechnischen Gutachtens einschließlich ergänzender Berechnungen des Ingenieurbüros für Bauphysik GmbH, Wolfgang Sorge (Anlagen 1.1 bis 1.3 zum Bebauungsplan) sind einzuhalten, wobei die Maßnahmen zur Einhausung der Holzlager- und Abbund-Halle vom Gutachter zu begleiten bzw. abzunehmen sind.

Durch die geplante Einhausung der Holzlager- und Abbund-Halle wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm rechnerisch eingehalten werden und somit keine schädlichen Immissionen im Bereich des Neubaugebietes auftreten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass kurzzeitige Emissionsspitzen aus dem Säge- und Hobelwerk im Einzelfall durchaus zu Geräuschbelästigungen führen können, die von den künftigen Anwohnern des Baugebietes hinzunehmen sind.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung

Georgensgmünd wird bislang weitestgehend im Mischsystem entwässert. Die Entwässerung des Neubaugebiets ist aufgrund wasserrechtlicher Anforderungen im Trennsystem vorgesehen.

Die Gemeinde Georgensgmünd beabsichtigt im Zuge der Baugebietserschließung ein unterirdisches Regenüberlaufbecken (RÜB 6 Ziegelhütte) in der hierfür im Bebauungsplan festgesetzten Fläche im Süden des Geltungsbereichs zu errichten. Dabei soll auch eine Entlastungsleitung für den Mischwasserkanal in der Hochstraße geschaffen werden, die im Bereich der neuen Erschließungsstraße nach Süden in das RÜB führt. Dieser Mischwasserkanal mit einer Länge von ca. 100 m dient gleichzeitig zur Schmutzwasserableitung der Bauparzellen 3 bis 7. Die zwei nördlichen Bauparzellen 1 und 2 können über Schmutzwasser-Hausanschlussleitungen direkt an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 600 im Fahrbahnbereich der „Hochstraße“ angebunden werden.

Das bisherige Schachtpumpwerk im Bereich des Mühlgässleins muss im Zuge der Erstellung des RÜB 6 ebenfalls erneuert werden und wird im unmittelbaren Anschluss an das RÜB neu errichtet. Das Schmutz- bzw. Mischwasser wird von hieraus über eine ebenfalls neu zu verlegende Druckleitung entlang der Erschließungsstraße nach Norden in den bestehenden Mischwasserkanal der Hochstraße (in Richtung Osten) gepumpt. Von dort aus wird das Abwasser über das Mischkanalsystem der Gemeinde Georgensgmünd der Kläranlage Georgensgmünd zugeleitet. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert, um den geringen Mehranfall an Abwasser aus dem Neubaugebiet aufnehmen und reinigen zu können.

Zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet sind ca. 120 m Oberflächenwasserkanäle in der Erschließungsstraße und dem Stichweg zu verlegen. Der Oberflächenwasserkanal wird am südlichen Ende der Erschließungsstraße an den Entlastungsablauf des RÜBs angeschlossen, welcher südlich der Baumaßnahme in die „Fränkische Rezat“ mündet. Vor Einleitung in den Vorfluter sind ggf. entsprechende Maßnahmen einer Vorbehandlung gemäß DWA-Merkblatt M153 zu treffen. Mit Ausnahme der Parzelle 2, die aufgrund der bestehenden Bebauung bereits über einen Mischwasserhausanschluss verfügt, sind alle Baugrundstücke an den neu zu errichtenden Regenwasserkanal des Baugebietes anzuschließen.

Für die Einleitung des Oberflächenwassers in die Fränkische Rezat ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Roth unter Vorlage einer qualifizierten Entwässerungsplanung auf Grundlage des einschlägigen DWA-Regelwerks zu beantragen.

Zisternen

Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den privaten Dachflächen wird den Bauherren die Errichtung von Zisternen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann z.B. zur Gartenbewässerung verwendet werden. Der Zisternenüberlauf kann an den geplanten Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Auf die Bestimmungen der Trinkwasserverordnung – insbesondere beim Bau von sogenannten Grauwasseranlagen – wird hingewiesen.

Private Flächenbefestigung

Um den Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt weiter zu minimieren, wird empfohlen Einfahrten und Hofbefestigungen in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z.B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.).

Grundwasser

Sollte beim Baugrubenaushub Grundwasser aufgeschlossen werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

In diesem Fall sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und als wasserdichte Wannen auszuführen. Die Einleitung von Drainagewasser in das öffentliche Kanalisationssystem ist nicht gestattet.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Wohngebietes wird durch den Anschluss an das gemeindliche Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Georgensgmünd sichergestellt. Das Versorgungsnetz wird entsprechend erweitert.

5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Main Donau Netzgesellschaft mbH (MDN). Im Rahmen der Erschließung ist die MDN rechtzeitig einzubinden.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

5.4 Telekommunikationsanlagen

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen unterstehen einem vom Erschließungsträger in Abstimmung mit der Gemeinde zu beauftragenden Unternehmen.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

5.5 Abfallentsorgung

Die geordnete Abfallentsorgung getrennt nach Wert- und Reststoffen erfolgt durch den Landkreis Roth. Da der geplante Wendeplatz keine ausreichende Wendemöglichkeit für 2- oder 3-achsige Müllfahrzeuge beinhaltet, müssen die Anwohner ihre Müllbehälter zur Entleerung an die neu geplante Erschließungsstraße bringen. Hier ist an der Abzweigung zum Stichweg ein Sammelstandort für Abfallbehälter am Tag der Abholung vorgesehen. In diesem Bereich ist ein Wenden des Müllfahrzeugs mit einmaligem Zurücksetzen möglich, was angesichts der Innenbereichslage und der geringen Größe des Baugebietes für eine vertretbare Lösung gehalten wird. Von der Errichtung einer größeren Wendeanlage wird im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a BauGB) und zur Begrenzung der Flächenversiegelung abgesehen.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Sammelplatz ist von den Bewohnern der Parzellen 4 bis 7 zwingend zu benutzen.

5.6 Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des geplanten Wohnbaugebietes ist kurzfristig nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgesehen. Die Herstellung der Erschließungsanlagen (Straßen, Kanäle, etc.) erfolgt durch eine Investorengemeinschaft, die bereits im Besitz der für die Umsetzung erforderlichen Grundstücke ist. Die Gemeinde schließt einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag mit den Investoren.

6 Natur und Umwelt

Gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung entfällt damit ebenso wie der Umweltbericht (vgl. Kapitel 0). Das nachfolgende Kapitel enthält deshalb nur eine kurze Bestandsaufnahme und -bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht sowie eine artenschutzrechtliche Betrachtung zur Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

6.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Darstellungen gemäß Regionalplan

Die Aue der durch Georgensgmünd fließenden Fränkischen Rezat und im nördlichen Stadtgebiet der Rednitz ist, etwa in den Grenzen des Landschaftsschutzgebiets, als Regionaler Grünzug RG 1 ausgewiesen. Dem Regionalen Grünzug werden die drei Funktionen Erholungsvorsorge, Verbesserung des Bioklimas und Gliederung der Siedlungsräume zugewiesen. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall nur dann zulässig, wenn keine der zugewiesenen Funktionen beeinträchtigt wird (Z 7.1.3.2).

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebiets sowie der Lage im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung nordwestlich der Aue, sind durch den Bebauungsplan keine Beeinträchtigungen des Regionalen Grünzugs zu erwarten.

Natura 2000

Die südöstlich fließende Fränkische Rezat ist Teilfläche des FFH-Gebiets „Gewässerverbund Schwäbische und Fränkische Rezat“ (DE 6832-371).

Das FFH-Gebiet umfasst bei einer Gesamtgröße von 1.092,85 ha wesentliche Teile der grünlandgeprägten Talauen der Schwäbischen und Fränkischen Rezat bis zu ihrem Zusammenfluss, einschließlich der nicht durchgehend gehölzbegleiteten Flussläufe. Die Bedeutung des Gebiets beruht auf qualitativ hochwertigen und eng vernetzten Habitaten einer artenreichen Libellenfauna, insbesondere der Grünen Keiljungfer.

Die Grenze des FFH-Gebiets liegt knapp 40 m südöstlich des Geltungsbereichs. Aufgrund der Lage im Ortsbereich von Georgensgmünd bestehen Vorbelastungen. Lebensraumtypen, die im Standarddatenbogen bzw. in den gebietsbezogenen Konkretisierungen der Erhaltungsziele genannt werden, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und durch die Planung nicht betroffen. Auch der dauerhafte Aufenthalt der genannten Arten ist auszuschließen.

Eine Beeinträchtigung und Verschlechterung des FFH-Gebiets durch die geplante Bebauung kann ausgeschlossen werden.

Schutzgebiet gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Weite Teile der Landschaft um Georgensgmünd, insbesondere die bewaldeten Flächen, liegen innerhalb der großräumigen Landschaftsschutzgebiete „Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg“ (LSG West) und „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“ (LSG Ost). Das LSG West zieht sich entlang der Fränkischen Rezat durch Georgensgmünd. Die LSG-Grenze verläuft im Planungsraum etwa deckungsgleich mit der Grenze des FFH-Gebiets, knapp 40 m südöstlich des Geltungsbereichs.

Die geplante Bebauung stellt einen Lückenschluss zwischen der bestehenden Bebauung an der Hochstraße und dem Mühlgäßlein dar.

Eine Beeinträchtigung des Schutzzwecks der beiden Gebiete kann aufgrund der geringen Größe des Baugebiets, der innerörtlichen Lage und der großflächigen Ausdehnung der Schutzgebiete ausgeschlossen werden.

Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine in der Bayrischen Biotopkartierung erfassten Flächen vorhanden.

Die gewässerbegleitenden Gehölze beiderseits der Fränkischen Rezat sind als Biotop „Auwaldstreifen und Gehölzufersäume an der Fränkischen Rezat im Ortsbereich von Georgensgmünd (6832-1005, Teilfläche -007 und -009) in der Bayrischen Biotopkartierung erfasst. Eine Beeinträchtigung der biotopkartierten Flächen kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

Überschwemmungsgebiet

Die Aue der Fränkischen Rezat und ein schmaler Streifen entlang des Mühlgrabens sind als Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Rednitz festgesetzt. Die Hochwassergefahrenflächen HQ 100 sowie der wassersensible Bereich umfassen die gesamte Aue bis an den Geländesprung am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs.

6.2 Abiotische Schutzgüter

Naturräumlich liegt Georgensgmünd im Mittelfränkischen Becken im Übergang zwischen den Südlichen mittelfränkischen Platten (etwa westlich der Fränkischen Rezat) und den Nürnberger Becken und Sandplatten (östlich).

Die geologischen Grundlagen werden durch die quartären Schotter der Aue und Niederterrasse gebildet. Bei natürlichen Bodenverhältnissen stehen Braunerden aus sandig bis sandiglehmigen Terrassenablagerungen an. Das Filtervermögen der Sande und Schotter gegenüber Schadstoffeinträgen in das Grundwasser ist in der Regel gering.

Die betroffenen Flächen sind aufgrund der bisherigen Nutzung bereits stark anthropogen verändert. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf.

Unter Berücksichtigung allgemeiner Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen nach dem heutigen Stand der Technik sind Beeinträchtigungen des Bodenhaushalts und des Grundwassers durch Schadstoffeinträge weitestgehend auszuschließen.

Durch die Ausweisung eines Baugebiets auf einer innerörtlichen Fläche wird die Zersiedlung und Versiegelung neuer Flächen „auf der grünen Wiese“ vermieden. Damit wird dem Grundsatz sparsam mit dem Schutzgut Boden umzugehen entsprochen.

Durch die geplante Bebauung können ca. 40 % der Fläche überbaut und versiegelt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen (Grundwasserneubildung, Wasserrückhalt, Vegetationsstandort, etc.) gehen hier in Teilbereichen verloren. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist überwiegend mit der Anlage von Gartenflächen zu rechnen, welche weiterhin Funktionen für den Boden- und Wasserhaushalt übernehmen können. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind unzulässig.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt werden in der Bebauungsplansatzung die Errichtung von Zisternen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswasser sowie die Verwendung versickerungsfähiger Beläge (z. B. Rasenfugenpflaster) für die Befestigung von privaten Einfahrten und Hofflächen empfohlen.

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). Eine Anpassung an diese Folgen des Klimawandels wird insbesondere durch die dezentrale Niederschlagswasserversickerung sowie die Empfehlung zum Bau von Regenwasserzisternen erzielt. Hierdurch können die natürlichen Trinkwasserressourcen geschont und die Grundwasserneubildung gefördert werden. Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets und des angrenzenden Grünzugs in der Aue der Fränkischen Rezat sind keine negativen Auswirkungen auf das Siedlungsklima der Gemeinde zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Boden-/Wasser- und Klimahaushalts sind aufgrund der Größe und der Nachnutzung der Baulücke insgesamt nicht zu erwarten.

6.3 Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Der Geltungsbereich stellt eine Lücke in der bebauten Umgebung dar. Die nordöstliche Teilfläche (Fl.-Nr. 176) ist mit einem kleinen Wohngebäude und Garagen bebaut. Die anschließende große Gartenfläche wird als Ziergarten überwiegend mit Rasenfläche genutzt. Im Nordosten und Südosten wird der Garten durch eine geschnittene Thujahecke eingegrünt. An der südwestlichen Grundstücksgrenze wächst eine gemischte, durchgewachsene Hecke mit Fichten, Birken, Forsythien, Flieder, Obstbäumen, Spitz-Ahorn u.ä..

Die Nutzungsstrukturen auf den Fl.-Nr. 178 und 178/2 können überwiegend als Grünlandbrache stellenweise mit beginnender Gehölzsukzession charakterisiert werden. Es sind typische Arten nährstoffreicher Wiesen und ruderaler Standorte wie Wiesen-Labkraut, Klette-Labkraut, Gemeiner Löwenzahn, Rote Taubnessel, Knäulgras, Gemeines Hornkraut vertreten. Die Zusammensetzung variiert leicht je nach Bewuchsdichte. Stellenweise beginnt Brombeer- oder Weidensukzession. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Fahrspur in Richtung des ehemaligen Stall-/Scheunengebäudes zu erkennen. Eine Nutzung durch Bodenbrüter kann ausgeschlossen werden. Auch geeignete Habitatstrukturen für Reptilien wie die Zauneidechse sind nicht vorhanden.

Insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen wachsen Gehölze. Die Bestände setzen sich aus heimischen und Ziergehölzen zusammen. Durch die mangelnde Pflege der letzten Jahre sind die Gehölze durchgewachsen und weisen teilweise geringe Vitalität mit abgebrochenen

Ästen und Morschungen auf. Die Gehölze wurden im Rahmen der Erfassung der Biotop- und Nutzungsstrukturen am 26.04.2019 per Sichtkontrolle mittels Fernglas auf Spalten, Höhlen, Nester und Eignung als Quartierbaum oder Niststandort untersucht (vgl. Kapitel 7):

- Gemischte, durchgewachsene Hecke mit Fichten, Birken, Forsythien, Flieder, Obstbäumen, Pfaffenhütchen, Spitz-Ahorn entlang der Flurgrenze Fl.-Nr. 176 zu 178/2, 178 und 168. Einzelne Bäume weisen Stammdurchmesser bis 40 bis 50 cm auf und sind teilweise mit Efeu berankt. Abgebrochene Äste und Morschungen sind vorhanden. Höhlen und Nester waren im Rahmen der Erfassung nicht erkennbar.
- Eine mehrstämmige Weide (Stammdurchmesser je etwa 20-40 cm) und ein Kirschbaum (Stammdurchmesser etwa 60 cm) in der östlichen Ecke des Geltungsbereichs zwischen den beiden angrenzenden Gebäuden. Im Unterwuchs Sukzession überwiegend aus Kirsche, Weide und Weißdorn. Die Weide weist Totholz und abgeplatzte Rinde auf, Höhlen oder Nester sind nicht vorhanden. Die Kirsche zeigt eine Höhlung über einer Astgabel.
- In der Treppe zwischen dem ehemaligen Wohnhaus und dem angrenzenden tieferliegenden Grundstück im südwestlichen Geltungsbereich wächst eine Schwarz-Erle mit inzwischen etwa 30 cm Stammdurchmesser. Der Baum weist einzelne, kleine Spalten auf.
- In der südwestlichen Ecke des Geltungsbereichs wachsen eine Trauben-Kirsche (Stammdurchmesser ca. 20 cm) mit einer kleinen Höhle (Durchmesser etwa 2 cm), ein durchgewachsenes Fliedergebüsch (Höhe bis etwa 4 m) und eine Birke mit etwa 40 bis 50 cm Stammdurchmesser. Direkt auf der Grundstücksgrenze steht eine alte markante Fichte (Stammdurchmesser etwa 50 cm) mit Morschungen und mehreren kleinen Höhlen.
- Nördlich schließen sich entlang der Grundstücksgrenze durchgewachsene Gehölze mit einer Höhe bis etwa 6 m und Gehölzsukzession mit Pfaffenhütchen, Hunds-Rose, Weiden an.
- Etwa mittig an der westlichen Geltungsbereichsgrenze wachsen zwei Birken (Stammdurchmesser etwa 40 bzw. 30 cm) mit mittlerer Vitalität. Im Unterwuchs der nördlichen Birke wächst eine kleine unterdrückte Eiche. Die südliche Birke weist eine etwa 10 bis 15 cm große morsche Höhlung im Stamm auf. An der nördlichen Birke rankt sich lückig etwas Efeu den Stamm empor. Höhlen, Spalten oder Nester wurden nicht gefunden.
- Im nördlichen Geltungsbereich etwa mittig stehen entlang der Flurstücksgrenze bis etwa zur Mitte des Gebiets mehrere alte Robinien (Stammdurchmesser ≥ 70 cm, Seitenstamm etwa 30 cm), eine Birke (Stammdurchmesser etwa 20 cm) und eine kleine, unterdrückte Fichte (Stammdurchmesser etwa 10 cm). Am nördlichen und südlichen Ende wachsen jeweils ein alter Apfelbaum (Stammdurchmesser ca. 50-60 und 50 cm) mit abgebrochenen Ästen, Astausbrüchen und Morschungen. Zwischen den Bäumen wächst robiniendominierte Sukzession und eine Wild-Birne. In der nördlichen Robinie hängt im obersten Kronenbereich ein Nest, welches wahrscheinlich von einer Elster genutzt wird.
- Neben der nordwestlichen Zufahrt wächst eine kleine, strauchige Blut-Pflaume.

Bäume und Sträucher können Lebensraum und Nahrungshabitat für Gehölzbrüter, Höhlenbrüter, Fledermäuse u.a. Tierarten bieten. Mit Ausnahme des Nests in der Robinie wurden keine Nester gefunden. Während der Bestandsaufnahme wurden als Zufallsbeobachtung verschiedene Meisen (Kohl-/Blaumeise) sowie eine Elster gesehen und gehört. Störungssensible Tierarten sind aufgrund der angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten. Aufgrund des Alters und der teilweise geringen Vitalität weisen die Bäume Morschungen, Spalten und teilweise Höhlungen auf. Eine Nutzung durch höhlenbrütende Vogelarten oder durch Fledermäuse zum Übertagen einzelner Tiere im Sommer ist möglich. Aufgrund der Ausprägung der Gehölze kann eine Quartiereignung für die Wintermonate ausgeschlossen werden. Damit wird zu Eingriffsvermeidung die Rodung der Gehölze im Winterhalbjahr (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) festgesetzt.

Im südlichen Geltungsbereich stehen ein leerstehendes Wohnhaus, ein Stall-/Scheunengebäude und ein kleines Nebengebäude. Der fachgerechte Gebäudeabriss ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und erfolgt im Vorfeld der Bebauung durch den Eigentümer. Damit wurde auf eine Begehung der Gebäude in Bezug auf mögliche Quartiereignung verzichtet. Es erfolgte lediglich ein grobe optische Untersuchung von außen. Schwalbennester o. ä. wurden an den Außenseiten nicht gesehen. Einflugmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse insbesondere in das Stall-/Scheunengebäude bestehen.

Aufgrund der brachliegenden Nutzung und der Gehölze kann die Fläche trotz bestehender Störungen insgesamt als Fläche mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft bewertet werden. Extensiv genutzte, brachliegende Grün- und Gehölzstrukturen können innerhalb der bebauten Umgebung Bedeutung als Trittstein oder kleines Rückzugsgebiet aufweisen.

Die Artenschutzkartierung nennt innerhalb des Geltungsbereichs keine Vorkommen. Erfasst sind

- unbestimmte Fledermausvorkommen in der St.-Georgs-Kirche etwa 60 m nordöstlich des Geltungsbereichs,
- Gebirgsstelze und Gemeine Federlibelle an der Brücke über die Fränkische Rezat (etwa 230 m nordöstlich des Geltungsbereichs) sowie
- Grüne Keiljungfer und Hornisse im weiteren Verlauf der Fränkischen Rezat (knapp 300 m nordöstlich des Geltungsbereichs).

Eine Beeinträchtigung der erfassten Vorkommen ist aufgrund der Entfernung auszuschließen. Weitere Aussagen zu artenschutzrechtlich relevanten Tierarten sind Kapitel 7 zu entnehmen.

Durch die Bebauung geht Lebensraum mit geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung innerhalb der bebauten Umgebung verloren. Aufgrund der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist mit einer Überbauung von ca. 40 % der Fläche zu rechnen.

Über die Pflanzgebote A und B werden Baumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Grundstücken festgesetzt. Zusammen mit der Anlage von Gartenflächen stehen damit auch zukünftig Gehölz- und Grünstrukturen als Lebensraum für euryöke Arten zur Verfügung. Festsetzungen zur Verwendung heimischer Bäume und Sträucher sowie der Ausschluss bestimmter fremdländischer Pflanzen mit geringem naturschutzfachlichem Wert sollen die Lebensraumfunktion für die heimische Tierwelt zusätzlich erhöhen und stärken.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist die Beseitigung von Gehölzen im Winterhalbjahr zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen (vgl. Kapitel 7.2.1).

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme sind aufgrund der geringen Größe des Baugebiets innerhalb der umgebenden Bebauung insgesamt geringe Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume zu erwarten.

6.4 Landschafts- und Ortsbild

Das geplante Baugebiet liegt im gewachsenen Innenbereich von Georgensgmünd. Das Umfeld wird durch Wohn- und Mischbebauung überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit landschaftstypischen Satteldächern geprägt. Ortsbildprägend ist die erhöht stehende St.-Georgs-Kirche mit ihrem achteckigen mit grünglasierten Ziegeln gedeckten Turm nördlich des Planungsgebiets. Die Gehölze entlang des Mühlgrabens und der Fränkischen Rezat stellen eine positive Grünstruktur innerhalb des Orts dar, sind jedoch in Abhängigkeit der angrenzenden Bebauung nur teilweise sichtbar. Bäume, Gärten und Grünflächen stellen eine Durchgrünung und Auflockerung der Siedlungsfläche dar.

Durch die geplante Bebauung wird eine Lücke im Siedlungsbereich geschlossen. Damit werden Landschaftsbildbeeinträchtigungen durch Ausweisung neuer Bauflächen „auf der Grünen Wiese“ vermieden. Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften insbesondere in Bezug auf First- und Wandhöhen sowie Dach- und Fassadengestaltung fördern eine ortsbildtypische Bebauung und vermeiden unpassende Baukörper.

Aufgrund der Lage innerhalb der Siedlungsflächen wird auf die Festsetzung einer eingrünenden Bepflanzung verzichtet. Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,4 und der festgesetzten Baumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen wird die Entwicklung eines lockeren Baugebiets mit Gartenflächen gefördert.

Unter Berücksichtigung der genannten gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen sind keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten.

6.5 Sonstige Schutzgüter

Die Freizeit- und Erholungsnutzung spielt in dem innerörtlichen Bereich eine untergeordnete Rolle. Entlang der Hochstraße führen örtliche Wanderwege. Die Nutzung wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Nordöstlich des Geltungsbereichs liegen die historischen Ortskernflächen um die St.-Georgskirche, den Friedhof und den Marktplatz. Direkte Beeinträchtigungen der Bau- und Bodendenkmäler können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. Indirekte Beeinträchtigungen werden durch die Vermeidung unpassender Baukörper über die festgesetzten Gestaltungsvorschriften vermieden.

Allerdings muss bei allen Bodeneingriffen prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Bei Auffindung von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- und Kunstgegenstände etc.) ist die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Roth bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege in Nürnberg zu verständigen.

7 Aussagen zum Artenschutz

7.1 Rechtlicher Hintergrund und methodisches Vorgehen

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (im Folgenden kurz saP genannt) ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, 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 verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen. Sofern erforderlich werden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Die saP erfolgt in Form einer Trockenabschichtung und Einschätzung anhand der vorhandenen Biotopstrukturen und vorliegender Daten. Eine ausführliche Erfassung einzelner Artengruppen wurde aufgrund der innerörtlichen Lage und Vorbelastungen nicht durchgeführt. Die Überprüfung und Einschätzung des Lebensraumpotentials und potentieller Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten sowie möglicher Beeinträchtigungen erfolgt an Hand der Auswertung vorhandener Daten (insbesondere der Artenschutzkartierung) sowie einer Begehung und Erfassung der vorhandenen Nutzungsstrukturen im Planungsgebiet durch Frau M. Duschinski, Landschaftsarchitektin (Dipl.-Ing. Landschaftsplanung (FH)) im April 2019.

In Ergänzung hierzu wurde im Juli 2019 eine Begehung des leerstehenden Gebäudebestands der ehemaligen Hofstelle Hochstraße Hs.-Nr. 10 (Wohnhaus mit Nebengebäude und Scheune) durch Herrn Dipl.-Biol. Richard Radle, Roth, vorgenommen und auf dieser Grundlage eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Das Gutachten mit Datum vom 06.09.2019 liegt dieser Begründung als Anlage bei.

7.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

7.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern, wird folgende Vermeidungsmaßnahme festgesetzt. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahme.

Vermeidungsmaßnahme V1: Bauzeitenregelung für Gehölzrodung und Gebäudeabriss

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten und Fledermäuse zu vermeiden, sind Gehölzrodungen und Baumfällungen sowie der Abriss der im Geltungsbereich vorhandenen Bestandsgebäude ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, durchzuführen.

7.2.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) sind nicht erforderlich.

7.3 Bestand und Betroffenheit der Arten

Wie bereits in Kapitel 6.3 beschrieben, stellt die geplante Bebauung einen Lückenschluss innerhalb der Siedlungsfläche dar. Der Geltungsbereich wird durch folgende Biotop- und Nutzungsstrukturen geprägt:

- brachliegendes Grünland, abschnittsweise mit beginnender Gehölzsukzession,
- Gehölzbestände,
- drei leerstehende Wohn- und Nebengebäude.

Eine genauere Beschreibung ist Kapitel 6.3 zu entnehmen. Insbesondere die Gehölzbestände zeigen Habitatstrukturen und bieten Lebensraum. Aufgrund der angrenzenden Nutzungen ist einerseits Störungspotential vorhanden, andererseits können extensiv genutzte, brachliegende Grün- und Gehölzstrukturen innerhalb der bebauten Umgebung Trittsteine im Biotopverbund oder kleine Rückzugsgebiete darstellen.

7.3.1 Vorkommen und Betroffenheit der Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Sowohl die Grünlandbrache als auch die Gehölzbestände ergeben keinen Hinweis auf Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Auch in der Internet-Arbeitshilfe des LfU werden für das TK-Blatt 6832 Heideck keine Pflanzenarten des Anhang IV aufgeführt.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit ausgeschlossen werden.

7.3.2 Vorkommen und Betroffenheit von Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

<u>Säugetiere</u>

Fledermäuse
Grundsätzlich kann das Planungsgebiet als Lebensraum für verschiedene Fledermausarten dienen. Die Artenschutzkartierung nennt unbestimmte Fledermausvorkommen in der St. Georgskirche etwa 60 m nordöstlich des Geltungsbereichs. Die Aue der Fränkischen Rezat kann als Wanderleitlinie und Lebensraum eingestuft werden. Im Rahmen der Erfassung der Biotop- und Nutzungsstrukturen im April 2019 wurden die Bäume und Gehölze mittels Sichtkontrolle per Fernglas auf geeignete Spalten und Höhlen untersucht. Aufgrund der Ausprägung und des Alters können einzelne Bäume als potentielle Quartierbäume eingestuft werden. Eine Nutzung zur Übertagung (einzelner Tiere) insbesondere im Sommer ist möglich. Eine Winternutzung wird aufgrund der Stammdurchmesser und Ausprägung ausgeschlossen.

Fledermäuse

Der Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereichs wurde im Juli 2019 ergänzend von Herrn Dipl.-Biol. Richard Radle untersucht. In keinem der Gebäude (Wohn- und Nebengebäude sowie Scheune) wurden übertagende Fledermäuse oder Fledermausspuren gefunden (vgl. beiliegende saP zum Gebäudeabriss).

Die Grünlandbrache kann innerhalb der bebauten Umgebung als Nahrungshabitat dienen, im Vergleich mit der angrenzenden Rezataue jedoch wahrscheinlich mit untergeordneter Bedeutung.

Lokale Population:
Genaue Aussagen zur lokalen Population liegen aufgrund der vorhandenen Datengrundlagen nicht vor.

2.1 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Um eine effektive Nutzung des Geltungsbereichs zu ermöglichen und den künftigen Bauherrn die Nutzung der Grundstücke nicht zu stark einzuschränken, ist ein Erhalt der Bäume und Gehölze nicht sinnvoll möglich. Desweiteren sind die Bäume aufgrund der eingeschränkten Vitalität teilweise nicht verkehrssicher, sodass zur Gefahrenvorsorge bei einer Bebauung eine Rodung erforderlich werden kann. Randliche Einzelbäume können je nach Bebauung ggf. erhalten werden.

Im Umfeld, beispielsweise in der Rezataue oder auf dem Friedhof, stehen ausreichend strukturreiche und alte Baum- und Gehölzbestände zur Verfügung, sodass im räumlichen Zusammenhang ausreichend potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zur Verfügung stehen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Bauzeitenregelung für Gehölzrodungen kann das Eintreten des Verbotstatbestandes im Hinblick auf die Schädigung von Lebensstätten ausgeschlossen werden.

Vergleichbare und bessere Jagdhabitate sind in der näheren Umgebung in ausreichendem Umfang vorhanden, sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen zu erwarten ist.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
V1

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich:

Schädigungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Baubedingte Störungen (vor allem Lärm, Lichtimmissionen, Staub) können zu einer teilweisen, zeitlich begrenzten Entwertung von potentiellen Quartieren in direkt angrenzenden Bereichen am Mühlgraben führen. Durch die angrenzenden Siedlungsflächen sind die Bereiche bereits vorbelastet.

Da die Tiere aber in ungestörtere Bereiche ausweichen können und die Störungen zeitlich begrenzt sind, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Population auszugehen. Insgesamt ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu erwarten.

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich:

Störungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

2.3 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 S. 1, 5 BNatSchG

Um eine effektive Nutzung des Geltungsbereichs zu ermöglichen und den künftigen Bauherrn die Nutzung der Grundstücke nicht zu stark einzuschränken, ist ein Erhalt der Bäume und Gehölze nicht sinnvoll möglich. Desweiteren sind die Bäume aufgrund der eingeschränkten Vitalität teilweise nicht verkehrssicher, sodass zur Gefahrenvorsorge bei einer Bebauung eine Rodung erforderlich

Fledermäuse
werden kann. Randliche Einzelbäume können je nach Bebauung ggf. erhalten werden. Die Gehölze sind im Winterhalbjahr zu roden. Die Tötung und Verletzung von Tieren bei Schnitt- und Rodungsmaßnahmen kann damit ausgeschlossen werden. Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Jagd können ausgeschlossen werden, da die Fledermaus als nachtaktives und sehr wendiges Tier von den in der Regel bei Tageslicht stattfindenden Bauarbeiten nicht betroffen ist. Des Weiteren wird die Bedeutung des Geltungsbereichs als Jagdhabitat im Vergleich zu den angrenzenden Flächen als untergeordnet bewertet. Durch den Betrieb wird keine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos ausgelöst. ☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: V1 Tötungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit, unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahme, für Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Die Verbreitung sonstiger im Anhang IV a) der FFH-Richtlinie aufgeführten Säugetierarten liegt außerhalb des Wirkraums des Vorhabens oder sie finden dort keinen geeigneten Lebensraum. Auch in der Internet-Arbeitshilfe des LfU werden für das TK-Blatt 6832 Heideck neben Fledermausarten keine weiteren Säugetierarten des Anhang IV a aufgeführt.

Libellen

Die Artenschutzkartierung nennt Vorkommen der Grünen Keiljungfer an der Fränkischen Rezat knapp 300 m nordöstlich des Geltungsbereichs. Die Art wird als Gütemerkmal im Standarddatenbogen und in den gebietsbezogenen Erhaltungszielen des FFH-Gebiets genannt. Geeignete Habitatstrukturen der Grünen Keiljungfer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind nicht erfüllt.

Sonstige Artengruppen des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Die Verbreitung weiterer im Anhang IV a) der FFH-Richtlinie aufgeführten Tierarten liegt außerhalb des Wirkraums des Vorhabens oder sie finden dort keinen geeigneten Lebensraum.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit für Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

7.3.3 Vorkommen und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Im Untersuchungsgebiet wurde keine Brutvogelkartierung durchgeführt. Die Vorprüfung geschah aufgrund der Datenbankabfrage (LfU) und nach eigener Begehung vorhandener Habitate.

Gehölz- und Höhlenbrüter

1. Grundinformation

Rote-Liste Status
Art(en) im UG ☐ **nachgewiesen** ☒ **potenziell möglich**
Status: Brutvögel

Die Gehölzstrukturen im Geltungsbereich stellen potentiellen Lebensraum für Gehölz- und Höhlenbrüter dar. Im Rahmen der Erfassung der Biotop- und Nutzungsstrukturen im April 2019 wurden die Bäume und Gehölze mittels Sichtkontrolle per Fernglas auf Nester und geeignete Höhlen untersucht. Einzelne Bäume weisen unterschiedlich große Höhlen auf. Eine Eignung als Brutstandort ist grundsätzlich möglich. Mit Ausnahme eines, wahrscheinlich Elster-, Nestes in der Robinie wurden bei der Begehung keine Nester gefunden. Aufgrund des Erfassungszeitraums kann die Anlage von Niststandorten in den Gehölzen jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Die Nutzung des Geltungsbereichs als Nahrungshabitat ist ebenfalls grundsätzlich möglich.

Lokale Population:
In der ASK werden keine Artenvorkommen für der Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen genannt. Genaue Aussagen zur lokalen Population liegen aufgrund der vorhandenen Datengrundlagen nicht vor. Zufallsbeobachtungen im Rahmen der Erfassung der Biotop- und Nutzungsstrukturen umfassen lediglich sog. Allerweltsarten.

2.1 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Um eine effektive Nutzung des Geltungsbereichs zu ermöglichen und den künftigen Bauherrn die Nutzung der Grundstücke nicht zu stark einzuschränken, ist ein Erhalt der Bäume und Gehölze nicht sinnvoll möglich. Desweiteren sind die Bäume aufgrund der eingeschränkten Vitalität teilweise nicht verkehrssicher, sodass zur Gefahrenvorsorge bei einer Bebauung eine Rodung erforderlich werden kann. Randliche Einzelbäume können je nach Bebauung ggf. erhalten werden.

Im Umfeld, beispielsweise in der Rezataue oder auf dem Friedhof, stehen ausreichend strukturreiche und alte Baum- und Gehölzbestände zur Verfügung, sodass im räumlichen Zusammenhang ausreichend potentielle Bruthabitate zur Verfügung stehen.

Um Schädigungen ausschließen zu können, sind die Rodung und Schnittmaßnahmen im Winterhalbjahr durchzuführen.

Vergleichbare Nahrungshabitate sind in der näheren Umgebung in ausreichendem Umfang vorhanden.

Über die Pflanzgebote A und B werden Baumpflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Zusammen mit der Anlage von Gartenflächen stehen damit auch zukünftig Gehölz- und Grünstrukturen als Lebensraum für euryöke Arten zur Verfügung. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
V1

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich:

Schädigungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

Gehölz- und Höhlenbrüter

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Baubedingte Störungen (vor allem Lärm, Lichtimmissionen, Staub) können zu einer teilweisen, zeitlich begrenzten Entwertung von potentiellen Niststandorten und Nahrungshabitaten in direkt angrenzenden Bereichen führen. Betroffen sind bereits durch die Siedlungsstruktur vorbelastete Bereiche.

Da die Tiere aber in ungestörtere Bereiche ausweichen können und die Störungen zeitlich begrenzt sind, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Population auszugehen. Insgesamt ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu erwarten

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich:

Störungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

2.3 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 S. 1, 5 BNatSchG

Um eine effektive Nutzung des Geltungsbereichs zu ermöglichen und den künftigen Bauherrn die Nutzung der Grundstücke nicht zu stark einzuschränken, ist ein Erhalt der Bäume und Gehölze nicht sinnvoll möglich. Desweiteren sind die Bäume aufgrund der eingeschränkten Vitalität teilweise nicht verkehrssicher, sodass zur Gefahrenvorsorge bei einer Bebauung eine Rodung erforderlich werden kann. Randliche Einzelbäume können je nach Bebauung ggf. erhalten werden.

Die Gehölze sind im Winterhalbjahr zu roden. Die Tötung und Verletzung von Tieren bei Schnitt- und Rodungsmaßnahmen kann damit ausgeschlossen werden.

Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Jagd können ausgeschlossen werden, da die Vogelarten sehr agil sind und in angrenzende Bereiche ausweichen können.

Eine signifikante betriebsbedingte Erhöhung des Tötungsrisikos durch die Bebauung mit sieben Einzel-/Doppelhäusern ist nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme ist das Tötungsverbot nicht erfüllt.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
V1

Tötungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

Bodenbrüter, Greifvögel, Luftjäger und sonstige Vogelarten

1. Grundinformation

Rote-Liste Status
Art(en) im UG ☐ **nachgewiesen** ☐ **potenziell möglich**
Status: Brutvögel

Geeignete Habitatstrukturen für Bodenbrüter sind im Geltungsbereich und den angrenzenden Bereichen nicht vorhanden.

Greifvögel sowie Luftjäger wie Mehl- und Rauchschwalbe können den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen als Jagdhabitat nutzen. Aufgrund der Ausprägung des Geltungsbereichs, der Lage innerhalb der Siedlungsfläche und der angrenzenden besser strukturierten Rezataue, ist die Bedeutung des Geltungsbereichs als Jagdhabitat jedoch nur untergeordnet einzustufen.

Horststandorte sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Der Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereichs wurde im Juli 2019 von Herrn Dipl.-Biol. Richard Radle untersucht. Im bzw. am Wohnhaus wurden weder außen noch innen Besiedelungspuren oder Vogelnester festgestellt. In kleinen Dachbeschädigungen der Scheune brüteten zum Zeitpunkt der Begehung Haussperlinge. Im Firstbereich des kleinen Nebengebäudes (Ziegelschaden) wurde ein Brutpaar des Hausrotschwanzes vorgefunden.

Zur Prognose der Erfüllung von Verbotstatbeständen siehe beiliegende saP zum Gebäudeabriss (Anlage 2). Zur Vermeidung der baubedingten Schädigung durch Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Nestern wird eine Bauzeitenregelung für den Gebäudeabriss festgesetzt (Vermeidungsmaßnahme V1).

Schädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder Störungen während der Brutzeit können damit unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden.

Für Jagdflüge stehen im Umfeld ausreichend höherwertigere Flächen zur Verfügung, sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen zu erwarten ist.

Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Jagd können ebenso ausgeschlossen werden, da die Arten sehr wendig sind und aufgrund der baubedingten Beunruhigungen zur Jagd voraussichtlich in benachbarte Gebiete ausweichen.

Durch die lockere Bebauung, die Anlage von Gartenflächen und die festgesetzten Baumpflanzungen kann das geplante Baugebiet auch weiterhin eine gewisse Bedeutung als Lebensraum und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Tierarten aufweisen.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit, unter Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungsmaßnahme, für die europäischen Vogelarten ausgeschlossen werden

7.4 Gutachterliches Fazit

Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung werden unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahme keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

8 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan „An der Hochstraße“ der Gemeinde Georgensgmünd wurde ausgearbeitet von der

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

aufgestellt: 08.04.2019

geändert: 08.10.2019

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Georgensgmünd, den

Ben Schwarz, 1. Bürgermeister