

BEGRÜNDUNG

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 24 "IM TAL"

*als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
im beschleunigten Verfahren*

GEMEINDE GEORGENSGMÜND



ENTWURF 04.07.2024



LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.-Ing (FH)

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten

Gartenstr. 13
Tel. (0 91 71) 8 75 49

91154 Roth
Fax (0 91 71) 8 75 60

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

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Planungsabsicht	4
1.1	Lage des Planungsgebietes	4
2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	5
2.1	Vermeidungsmaßnahmen	5
2.2	CEF-Maßnahmen	5
3	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	6
3.4	Stellplätze	6
3.5	Verkehrerschließung	6
4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
4.1	Dachgestaltung	6
4.2	Fasadengestaltung	6
4.3	Gebäudehöhe und Höheneinstellung	6
4.4	Einfriedung	6
5	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	7
5.1	Bestandsbewertung und Eingriffsbilanzierung (s. Bestandsplan)	7
5.2	Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen	8
5.3	Ausgleichsmaßnahmen	9
6	Aufstellungsvermerk	10
7	Anlagen	10

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

<i>Abbildung 1: Luftbild mit aktueller Flurkarte, unmaßstäblich (Quelle: BVV)</i>	4
Tabelle 3: Eingriffsbilanzierung	8
Tabelle 4: Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen	8

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungsabsicht

Der Bebauungsplan Nr. 24 "Im Tal" der Gemeinde Georgensgmünd soll in einem Teilbereich geändert werden.

Auf dem Grundstück wurde eine verfahrensfreie, landwirtschaftliche Maschinenhalle errichtet. Das Grundstück ist im Bebauungsplan Nr. 24 "Im Tal" als zu erhaltender Waldbestand festgesetzt.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Roth soll der Teilbereich des Grundstücks, auf dem sich die Maschinenhalle befindet, im Änderungsverfahren zum Baugrundstück als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Land- und Forstwirtschaft“ festgesetzt werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.

Die vollständige Begründung zum Bebauungsplan mit Stand vom 04.12.79 hat weiterhin Bestand. Die vorliegende Begründung zur 1. Änderung beschränkt sich nur auf die Flurnummer 991, Gemarkung Georgensgmünd.

1.1 Lage des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen 707m² großen Teilbereich des Flurstücks 991 der Gemarkung Georgensgmünd. Weitere Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind von der Änderung nicht betroffen.

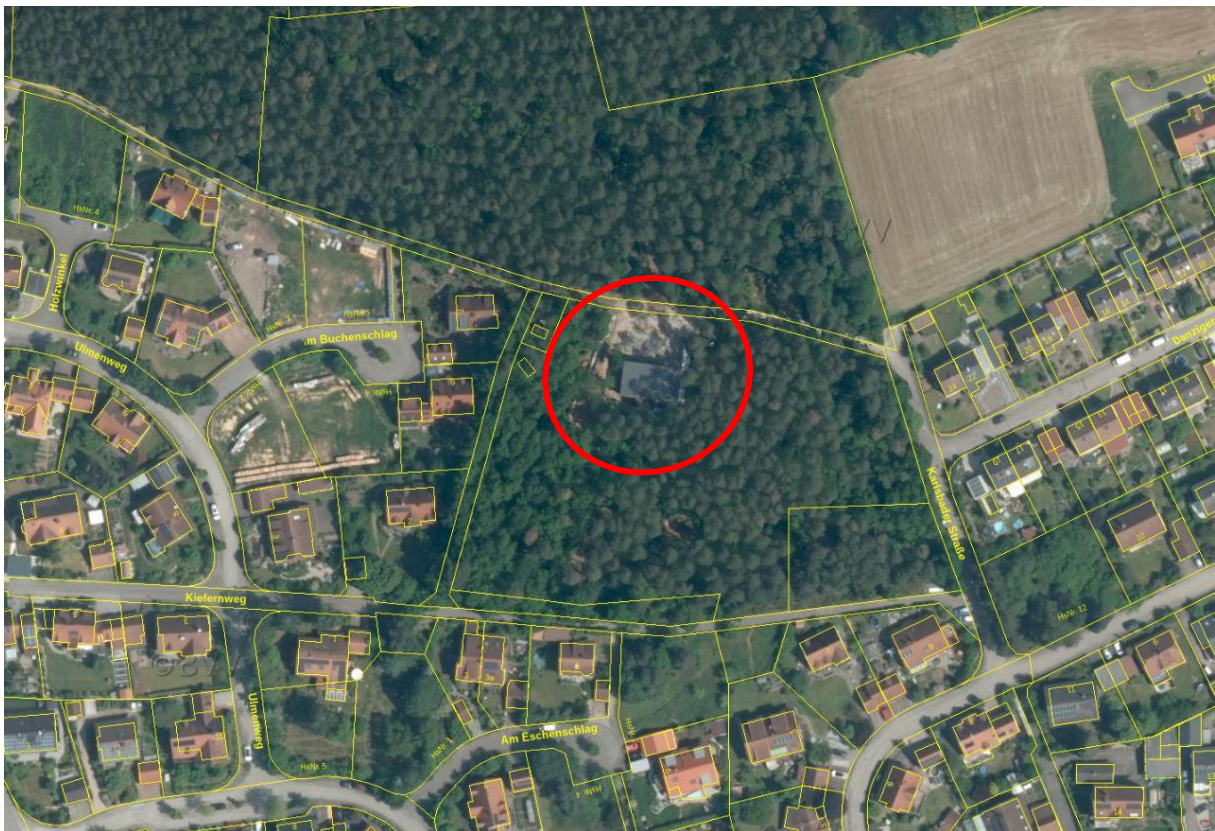


Abbildung 1: Luftbild mit aktueller Flurkarte, unmaßstäblich (Quelle: BVV)

2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach § 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die artenschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände 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.

Die vom Büro ÖkoloG, Richard Radle ausgearbeitete saP liegt der Begründung als Anlage bei.

2.1 Vermeidungsmaßnahmen

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

- **V-M 1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.2.) – bereits erfolgt**
- **V-M 2: Ökologische Baubegleitung für die Ausführung und Kontrolle der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen**

2.2 CEF-Maßnahmen

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.

Die CEF-Maßnahmen für Fledermäuse richten sich nach dem Hinweisblatt zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen für vorhabenbedingt zerstörte Fledermausquartiere (Zahn, A., Hammer, M. & Pfeiffer, B. 2021 Anliegen Natur)

Es werden zwei Höhlenbäume und zwei Biotopbäume mit Spalten/Rindenabplatzungen angenommen.

- **CEF-M 1 (Fledermäuse):** 12 Altbäume mit Brusthöhendurchmesser von mind. 40 cm Höhlen sind in der näheren Umgebung dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen, möglichst in Gruppen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen diese nicht in der Nähe zu Wander- und Verkehrswegen liegen. Die Bäume sind dauerhaft zu markieren und ein zumessen, die Standortdaten sind der UNB mitzuteilen.
- **CEF-M 2 (Fledermäuse):** 6 Fledermaus-Höhlenkästen und zwei Fledermaus-Flachkästen (z.B. von Schwegler oder Hasselfeldt) sind in der näheren Umgebung anzubringen; Monitoring der Akzeptanz für 5 Jahre, ggfs. Umhängen bei Nichtannahme.
- **CEF-M 3: (Höhlenbrüter)** Bereitstellung von sechs künstlichen Vogelnisthöhlen in der näheren Umgebung; diese sind auf Dauer ökologisch funktionsfähig zu halten (Nistkästen für unterschiedliche Höhlenbrüter - Hasselfeldt Nistkasten STH und Hasselfeldt Nistkasten R-32 oder Schwegler Nisthöhle 3 SV mit Marderschutz Fluglochweite 45 mm und Schwegler Nisthöhle 3 SV mit Marderschutz Fluglochweite 34 mm).

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind unter Beachtung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht erfüllt.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird im Sinne des § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Land- und Forstwirtschaft“ festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der festgesetzten Baulinie und die festgesetzten Traufhöhe.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstückflächen werden durch die Baulinie und die zulässigen befestigten Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

3.4 Stellplätze

Stellplätze sind grundsätzlich nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sie unzulässig.

3.5 Verkehrserschließung

Von der Fl.Nr. 991/24 aus besteht bereits eine Zufahrt in das Sondergebiet von Norden. Diese Zufahrt stellt die Hapterschließung dar.

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Dachgestaltung

Die max. Firsthöhe bei Gebäuden beträgt 5 m.

Als Dachform sind Pultdächer mit einer Neigung von 5° festgesetzt.

Dachflächen sind im Sondergebiet auch als Metaldächer zulässig.

4.2 Fassadengestaltung

Fassadenverkleidungen aus Metall sind zugelassen.

4.3 Gebäudehöhe und Höheneinstellung

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 5,00 m gemessen von der OK-FFB-EG bis zur O.K. First.

4.4 Einfriedung

Einfriedungen sind im Sondergebiet nicht zugelassen.

5 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

5.1 Bestandsbewertung und Eingriffsbilanzierung

Die Einstufung des Bestandes erfolgt gem. dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr", Stand Dez. 2021 nach den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV.

Die Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt bei BNT mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung pauschal anhand des mittleren Wertes der Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppe.

Die Schwere der Beeinträchtigung ergibt sich aus dem Maß der baulichen Nutzung, in diesem Fall aus der festgesetzten GRZ von 0,8.

Der nachfolgend ermittelte rechnerische Ausgleichsbedarf deckt die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft im vorliegenden Fall mit ab.

Mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches wird auch dem Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild Rechnung getragen.

Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung

Bezeichnung	Code	WP	Planung	Fläche in m ²	Beeinträchtigungs- faktor*	Ausgleichsbedarf in WP
Kiefernforst, alte Ausprägung	N723	8	Sondergebiet	707,2	0,8	4.526
Gesamt				707,2		4.526

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Im Tal" verursacht, sind folglich 4.526 Wertpunkte auszugleichen.

5.2 Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen

Tabelle 2: Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen

Ausgangszustand			Prognosezustand			Ausgleichsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	WP	Code	Maßnahme	WP	Fläche in m ²	Aufwer- tung	Ausgleichs- umfang in WP
N713	Alter Kiefernreinbestand auf Fl.Nrn. 991	6	L123	Eichenaufwuchs fördern durch Zäunung und Pflanzung Hainbuche	13	650,0	7	4.550
Summe der Ausgleichsmaßnahmen gesamt (WP)								4.550

Für den Ausgleich stehen somit 4.900 Wertpunkten auf der Fläche Fl. Nr.911 zur Verfügung, von denen die erforderlichen 4.526 Wertpunkte herangezogen werden.

Die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen sowie die in Tabelle 4 aufgeführten Punkte werden in Kapitel 5.4 erläutert.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme wurde die Fläche Fl. Nr.911 Gemarkung Georgensgmünd für einen Waldumbau ausgewählt. Die Einstufung des Ausgangszustandes, das Maßnahmenkonzept und die Definition des Zielzustandes erfolgten durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

Auf der Fläche stockt ein lichter Kiefernwald mit 100jährigen Kiefern (*Pinus sylvestris*) (Stammdurchmesser bis 0,5m), im Unterwuchs Buche, Weißbuche, Vogelbeere, Felsenbirne und Stieleichen. In der Bodenschicht dominieren Schwarzbeere und Immergrün. Die potenzielle natürliche Waldgesellschaft ist der Hainsimsen-Buchenwald. Durch Eichelhäfersaat sind am Boden viele Eichen aufgegangen. Der Bestand wird als N713 "strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste, alte Ausprägung" mit 6 WP eingestuft.

Als Zielzustand wird ein Eichen-Hainbuchen Bestand definiert, der als L123 "standortgerechte Eichenwälder trockener Standorte, alte Ausprägung" mit 15 WP eingestuft wird. Dies soll durch Zäunung der Fläche erreicht werden, da hiermit das Potential der Eichelhäfersaat ausgeschöpft wird. Die Pflanzung von Hainbuche auf 2,5 x 2,0 m liefert den benötigten Nebenbestand und bringt eine weitere Baumart in die zukünftige Ober- und Mittelschicht ein.

Da bei einem Waldumbau die walddtypischen Strukturen früher erreicht werden, als bei einer Erstaufforstung, werden für den Timelag statt 3 WP nur 2 WP je m² in Abzug gebracht. Es ergibt sich somit ein Aufwertungspotential von 7 WP je m².

Es werden maximal **4.550 Wertpunkte** generiert, von denen die **erforderlichen 4.526 Wertpunkte** herangezogen werden.

Die genaue Abgrenzung der zuzuordnenden Fläche erfolgt im Rahmen der Flächenmeldung nach Genehmigung des Bebauungsplans.

Der Eingriff in Natur und Landschaft, die die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Tal" verursacht, kann damit vollständig ausgeglichen werden.

6 Aufstellungsvermerk

Ermisch & Partner Landschaftsplanung,

Roth, den

Lucia Ermisch, Dipl.Ing.(FH)
Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin

Gemeinde Georgensgmünd

Georgensgmünd, den..... ..

Friedrich Koch, 1.Bürgermeister

geändert:

7 Anlagen

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Büro ÖkoloG