

Gemeinde Georgensgmünd Landkreis Roth

Bebauungsplan Nr. 2 "Im Weinhölzel" mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht



Entwurf vom 11.02.2026

(Änderungen zum Vorentwurf i. d. F. vom 22.10.2025 in roter Schriftfarbe)

TB | MARKERT
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Gemeinde Georgensgmünd
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Friedrich Koch

Bahnhofstraße 4
91166 Georgensgmünd

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:

Matthias Fleischhauer, Stadtplaner

Adrian Merdes, Stadtplaner

Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286

USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Adrian Merdes**
Stadtplaner ByAK
Nicolas Schmelter
B.Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur
Paula Sparborth
M.Sc. Stadt- und Raumplanung

Planstand Entwurf vom 11.02.2026

Nürnberg, 11.02.2026
TB | MARKERT

Georgensgmünd, _____
Gemeinde Georgensgmünd

Adrian Merdes

1. Bürgermeister Friedrich Koch

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke	5
A.3	Verfahren	5
A.4	Ausgangssituation	5
A.4.1	Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile	5
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse und Nutzungen	6
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	7
A.5.1	Übergeordnete Planungen	7
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	10
A.5.3	Naturschutzrecht	11
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	11
A.5.5	Immissionsschutz	18
A.5.6	Denkmalschutz	20
A.6	Planinhalt	21
A.6.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	21
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	22
A.6.3	Art der baulichen Nutzung	23
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	23
A.6.5	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	25
A.6.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO	25
A.6.7	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	25
A.6.8	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	26
A.6.9	Regelungen des Wasserabflusses	26
A.6.10	Grünordnung	27
A.6.11	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	29
A.6.12	Brandschutz	34
A.6.13	Erschließung, Ver- und Entsorgung	34
A.6.14	Versorgungsleitungen und technische Infrastruktur	36
A.6.15	Flächenbilanz	36
B	Umweltbericht	37
B.1	Einleitung	37
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	37
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	37
B.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes	41
B.2.1	Schutzgut Fläche	41
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	41
B.2.3	Schutzgut Boden	42
B.2.4	Schutzgut Wasser	43
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	44
B.2.6	Schutzgut Landschaft	44
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	44
B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	45
B.2.9	Wechselwirkungen	45

B.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	45
B.3.1	Wirkfaktoren.....	45
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	46
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	48
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	49
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	49
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima.....	49
	Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.....	50
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	50
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	50
	Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut.....	50
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	50
B.3.10	Wechselwirkungen.....	51
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	51
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	51
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	51
B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	52
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	52
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	52
B.6	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes.....	53
B.6.1	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen	54
B.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	54
B.8	Zusätzliche Angaben	54
B.8.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	54
B.8.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	55
B.8.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring).....	55
B.8.4	Referenzliste mit Quellen	55
B.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	56
C	Rechtsgrundlagen.....	58
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis.....	59
E	Abkürzungsverzeichnis	60
F	Verzeichnis der Anlagen	61

Anlage: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, 2023, Bachmann Artenschutz GmbH

Hinweis:

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Text meist das generische Maskulinum verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die Gemeinde Georgensgmünd beabsichtigt die Aufstellung des angebotsbezogenen Bebauungsplans „Im Weinhölzel“ im Ortsteil Mäbenberg. In der Gemeinde Georgensgmünd besteht eine fortwährende Nachfrage nach Wohnraum infolge des anhaltenden Bevölkerungswachstums. Geplant ist ein privates Bauvorhaben für den Eigenbedarf sowie die Veräußerung zwei weiterer Grundstücke zur Bebauung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird dem geplanten Bauvorhaben in Mäbenberg, Georgensgmünd und damit auch der anhaltenden Nachfrage an Wohnraum nachgekommen.

Um das geplante Vorhaben am östlichen Ortseingang im Ortsteil Mäbenberg zu ermöglichen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, da das Plangebiet weder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans noch im bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB liegt und folglich für die Errichtung von Wohnbebauung gegenwärtig kein Baurecht besteht.

A.2 Ziele und Zwecke

Mit der Planung eines allgemeinen Wohngebiets wird eine kleinteilige und organische Siedlungsentwicklung des Ortsteils Mäbenberg ermöglicht. Realisiert werden soll die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern, welches sich in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung sowohl an den gewachsenen baulichen Strukturen sowie den straßenräumlichen Prägnungen im nahen Umfeld orientiert.

Den künftigen Bauherren soll ein Spielraum hinsichtlich der Ausgestaltung der Baukörper eingeräumt werden, um sowohl traditioneller als auch zeitgenössischer Architektur Raum zu bieten sowie energetisch nachhaltige Aspekte in die Gebäudeplanung zu integrieren.

A.3 Verfahren

Die Gemeinde Georgensgmünd hat in öffentlicher Sitzung am 01.03.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 „Im Weinhölzel“ aufzustellen. Der Plan wird als Angebotsbebauungsplan in Form eines qualifizierten Bebauungsplans aufgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Im Weinhölzel“ ist nicht aus dem aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Georgensgmünd entwickelbar, eine Änderung dessen ist daher erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren (13. Änderung).

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile

Der Ortsteil Mäbenberg der Gemeinde Georgensgmünd befindet sich nordwestlich vom Hauptort Georgensgmünd. Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Teilfläche des Flurstücks mit der Fl.-Nr. 328 sowie eine Teilfläche des Flurstücks mit der Flurstücksnummer 2/4, beide Gmkg. Mäbenberg und befindet sich am östlichen Ortseingang des Ortsteils Mäbenberg, südlich der Konrad-von-Megenberg-Straße. Nördlich, nordwestlich und nordöstlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Westen befindet sich eine privat genutzte

Freifläche, im Süden und Osten schließen Ackerflächen an. Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum.

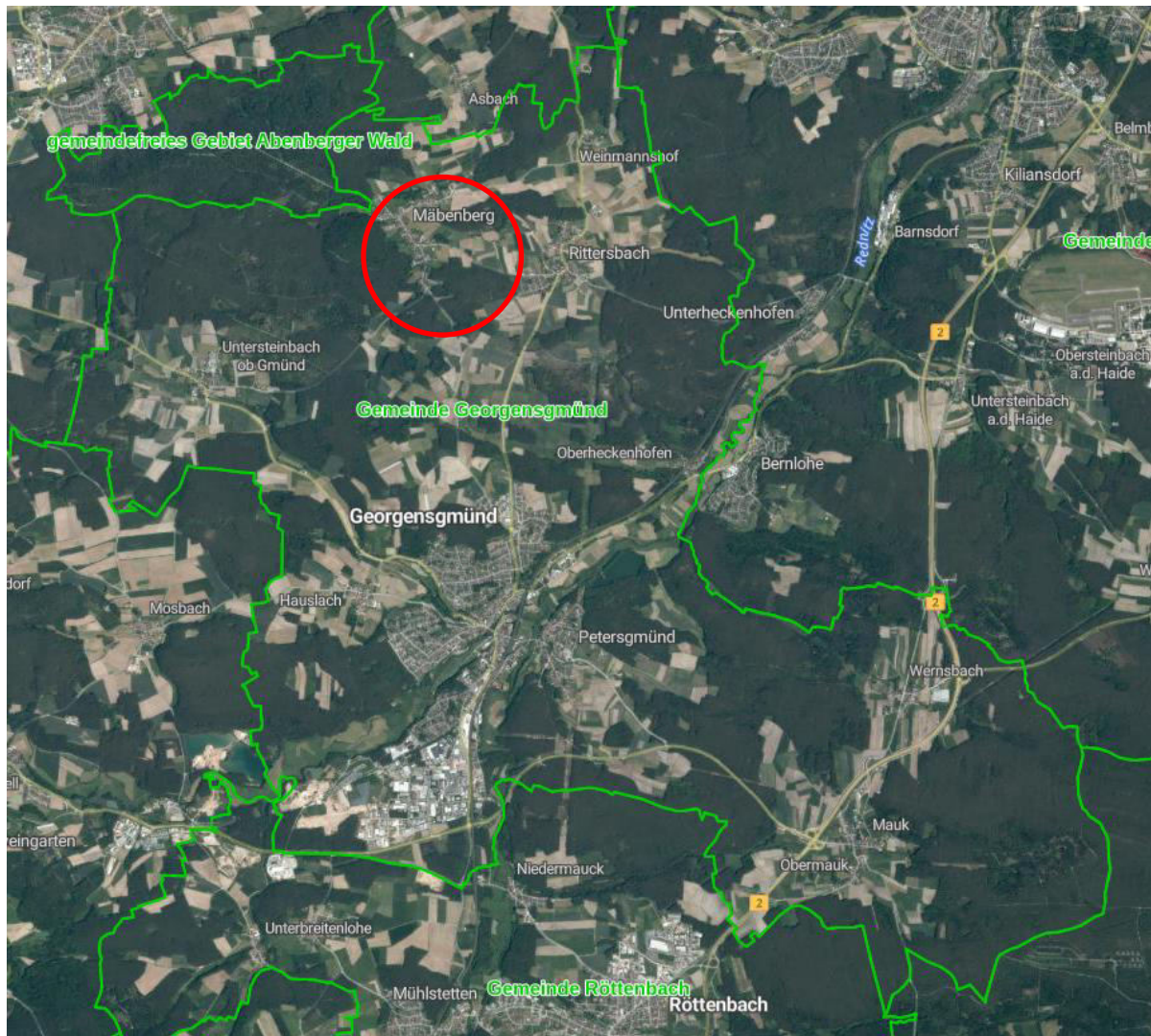


Abb. 1: Lage Mäbenbergs im Gemeindegebiet (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Auszug BayernAtlas)

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse und Nutzungen

Das Plangebiet ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als geplante Mischbaufläche (**Fläche des geplanten des Allgemeinen Wohngebiets**) dargestellt. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt, demnach sind keine baulichen Strukturen vorzufinden. Das Plangebiet ist nicht erschlossen, die nächst gelegene Erschließungsstraße ist die nördlich verlaufende Konrad-von-Megenberg-Straße. Südlich des Plangebiets verlaufen Stromleitungen, westlich besteht ein Baumbestand.

A.4.2.1 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild Mäbenbergs ist geprägt durch kleinteilige Einzelhausbebauung sowie Hofstellen. Daran lässt sich die ursprünglich prägnante Nutzung durch die Landwirtschaft ablesen. Gegenwärtig ist nur noch eine geringe landwirtschaftliche Aktivität abzulesen. Das Straßendorf fällt insbesondere durch sein langgestreckten Siedlungskörper und die charakteristische

Grünfläche in der Ortsmitte mit Kirche und Spielplatz auf. Die historisch gewachsenen Strukturen weisen größere Bebauungsstrukturen auf, die Ortserweiterungsbereiche sind durch kleinteiligere Einfamilienhausbebauung geprägt. Der Nordwesten des Ortsteils ist topographisch stark geprägt. Waldflächen umschließen einen Großteil des Siedlungsbereichs.

A.4.2.2 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Das Plangebiet wird gegenwärtig als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Fläche hat weder Schutz- noch Biotopfunktion. Östlich des Plangebiets grenzt eine Wiese mit extensivem Charakter an. Im Westen befindet sich ein Baumbestand.¹

A.4.2.3 Kampfmittel und Altlasten

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Das Gemeindegebiet von Georgensgmünd befindet sich südlich des Verdichtungsraums Erlangen-Fürth-Nürnberg-Schwabach. Das nächstgelegene Mittelzentrum bildet Roth sowie das nächstgelegene Oberzentrum Schwabach nördlich der Gemeinde. Es liegt entsprechend der Darstellung im allgemeinen ländlichen Raum.

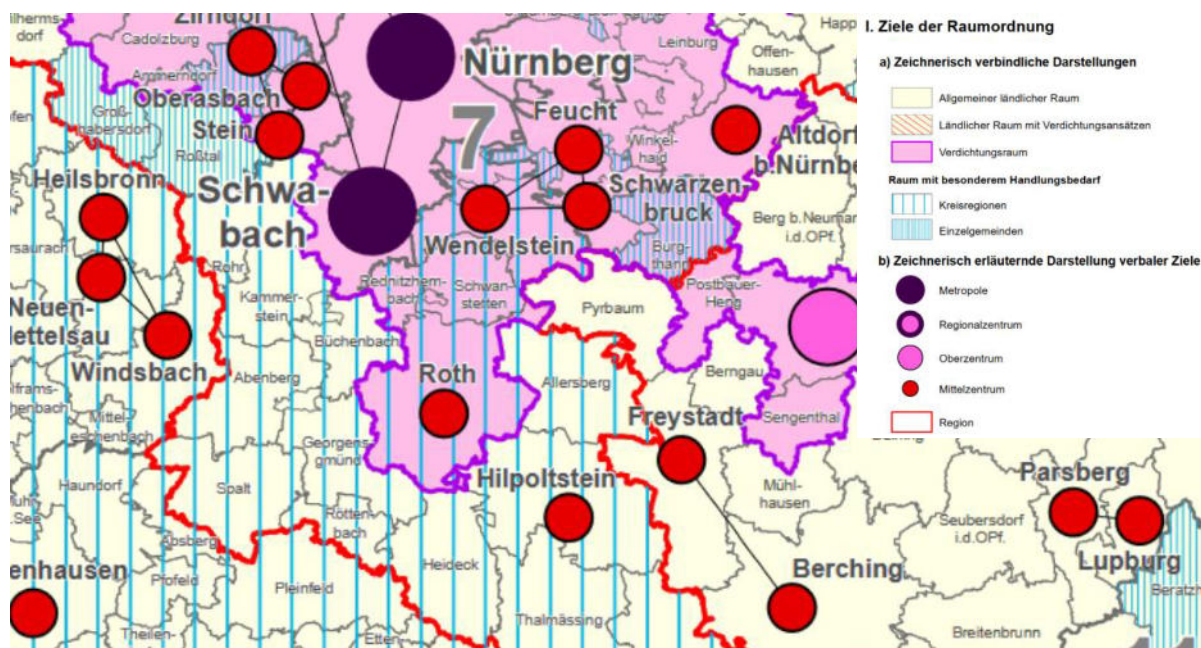


Abb. 2: Auszug aus dem LEP (Stand: 2022)

Für die vorliegende Planung sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP (Stand: 01.06.2023) einschlägig:

Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

¹ Vgl. saP 2023, Bachmann Artenschutz GmbH (siehe Anlage)

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. [Z. 1.1.1]
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. [Z.1.1.2]
- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden. [G.1.1.2]
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. [G. 1.1.3]
- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. [Z. 1.2.1]
- Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden. [G.1.2.2]
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
 - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
 - die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen. [G.1.3.1]

Raum- und Siedlungsstruktur

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann. [G.2.2.5]
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. [Z. 3.2]
- **Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] [Z 3.3.]**
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. [G. 3.3]

6 Energieversorgung

- Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen. [Z. 6.2.1]

A.5.1.2 Regionalplan der Region Nürnberg / Mittelfranken (7)

Innerhalb des Regionalplans wird das Gemeindegebiet Georgensgmünd als Unterzentrum innerhalb des ländlichen Teilraums im Umfeld des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen ausgewiesen. Die Gemeinde liegt auf der Entwicklungsachse, welche von Nürnberg, über Schwabach und Roth nach Georgensgmünd führt.

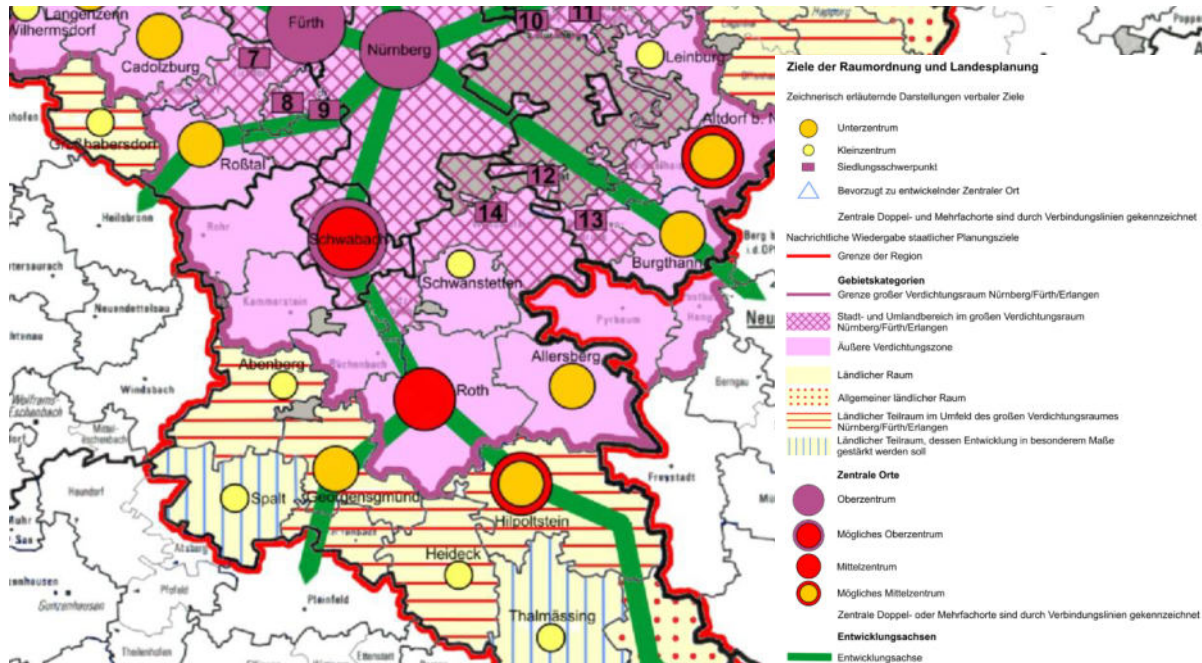


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Mittelfranken (Stand: 2007)

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung einschlägig:

- Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen. [1.6]
- Der notwendige Ausbau der Infrastruktur soll weiter vorangetrieben werden und zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen. Die siedlungs- und wirtschaftsstrukturelle Entwicklung soll sich in allen Teilräumen verstärkt an der Verkehrsanbindung und -erschließung durch die Schiene orientieren. [2.1.3]
- In den Grundzentren soll darauf hingewirkt werden, dass ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereiches dauerhaft vorgehalten wird. [G. 2.2.2.1]
- Auf eine Stärkung des ländlichen Raums als eigenständigen gleichwertigen Lebensraum soll hingewirkt werden. [...] Auf die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungseinheiten im ländlichen Raum der Region soll hingewirkt werden. Günstige Voraussetzungen für die Siedlungstätigkeit sollen insbesondere unter Berücksichtigung der landschaftlichen, kulturellen

Gegebenheiten und der Erschließung durch den ÖPNV zur Stärkung des ländlichen Raumes genutzt werden. [2.3.2.1]

- Die Siedlungstätigkeit soll sich in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. [3.1.2]
- Es ist anzustreben, dass Anlagen zur Sonnenenergienutzung in der Region bevorzugt innerhalb von Siedlungseinheiten entstehen, sofern eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden kann. [G. 6.2.2.2]

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Georgensgmünd verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet (**Fläche des geplanten des Allgemeinen Wohngebiets**) wird dort als geplantes Dorfgebiet (MD) dargestellt. Für die Ausweisung als Wohnbaufläche ist daher eine Anpassung der Flächendarstellung erforderlich. Da die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Im Weinhölzel“ nicht aus dem aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Georgensgmünd entwickelbar ist, erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren.



Abb. 4: Auszug aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Georgensgmünd

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt weder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans noch im bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB. Folglich besteht für die Errichtung von Wohnbebauung gegenwärtig kein Baurecht. Dieses soll mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geschaffen werden.

A.5.3 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen.

Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotop und gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum.

In etwa 500 m Entfernung nordöstlicher Richtung, sowie etwa 1,5 km Entfernung westlicher Richtung liegt das Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg“ (LSG West)“ mit der ID LSG-00427.01.

Etwa 500 m nordöstlich sowie 300 m südlich des Plangebietes ist ein wassersensibler Bereich dargestellt.

In einer Entfernung von ca. 10 m nördlich des Untersuchungsgebiets befindet sich das amtlich kartierte Biotop 6732-0073-003 „Hecken, Gebüsch und Feldgehölze um Mäbenberg“.

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 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.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Juli 2023 vom Büro Bachmann Artenschutz GmbH durchgeführt und abgeschlossen. Das gesamte Dokument ist der Anlage zu entnehmen.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.“²

A.5.4.1 Rechtliche Grundlagen

In der vorliegenden Unterlage 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.

A.5.4.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Roth

² Vgl. saP 2023 Bachmann Artenschutz GmbH, S. 9 (siehe Anlage)

Bestandsaufnahmen am 31.10.2025

- saP, 2023, Bachmann Artenschutz GmbH

A.5.4.3 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

A.5.4.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit des Gewerbe- und Industriegebietes und sind mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

A.5.4.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch anlagenbedingte Standortveränderungen wie z.B. Schattenwurf, Kulissenwirkung oder Kollisionsgefahr.
- Weitgehender Funktionsverlust von Böden durch Überbauung
- Funktionsbeeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes durch Entwässerung oder Ableitung von Niederschlagswasser

A.5.4.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

- Funktionsverlust- oder -beeinträchtigung von Tierlebensräumen durch Lärm und optische Störeffekte.
- Beeinträchtigungen durch Pflegemaßnahmen (Gehölzarbeiten).
- Störungen durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

A.5.4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.5.4.4.1 Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im

Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

A.5.4.5 Maßnahmen im Zuge des Artenschutzes

A.5.4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Umfassende Durchgrünung des Baugebietes.

A.5.4.5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind aktuell nicht erforderlich.

A.5.4.6 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsgebiets und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

A.5.4.6.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten (Biber, Wildkatze) können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässern. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Die Offenlandfläche des Planungsvorhabens ist potenziell als Jagdraum geeignet. Es finden sich jedoch keine geeigneten Strukturen für Quartiere.

Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann aufgrund der fehlenden Strukturen ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von

Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

Es konnten bei den Geländebegehungen keine Reptilien nachgewiesen werden. Für die Kreuzotter und die Schlingnatter ist der Untersuchungsraum zu strukturarm. Im Vorhabengebiet fehlen Sonnplätzen und Versteckmöglichkeiten sowie geeignete grabbare Substrate, offene oder schütter bewachsene Bodenbereiche und sonnige Gehölzränder. Im Untersuchungsgebiet reichen die für Zauneidechsen notwendigen Habitatqualitäten nicht aus, so dass durch die Ausweisung des Wohngebietes für diese Art keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Bei der Geländebegehungen konnten keine Lurche nachgewiesen werden.

Die zu prüfenden Lurch-Arten fehlen entweder großräumig um das Untersuchungsgebiet oder finden dort keinen geeigneten Lebensraum. Es sind keine Gewässer im Eingriffs- oder Wirkungsbereich vorhanden.

Da im Planungsgebiet insgesamt keine für die Reproduktion geeigneten Entwicklungsgewässer vorhanden sind, können eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Libellen (hier v.a.: Grüne Flussjungfer) insgesamt ausgeschlossen werden.

Dies gilt auch für die im weiteren Umfeld vorkommenden Ameisenbläulinge (Gattung Phengaris), deren essenziell notwendigen Eiablage- und Nahrungspflanzen im Geltungsbereich fehlen.

A.5.4.6.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Im Geltungsbereich kommen potenziell weit verbreitete Arten wie Amsel, Bachstelze, Fitis, Grünfink, Heckenbraunelle, Rotkelchen, Zaunkönig oder Zilpzalp vor. Ihre Wirkungsempfindlichkeit wird als so gering eingeschätzt, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Deren Belange werden im Rahmen der Prüfung nicht weiter betrachtet.

Die "Spatzenarten" Feld- und Haussperling sind prinzipiell artenschutzrechtlich relevante Arten. Beide sind aber als Höhlen- und Nischenbrüter von Eingriffen und Baumaßnahmen auf der freien Ackerflur nicht betroffen. Ihre örtlichen Brutplätze sind Nistkästen und Gebäudestrukturen in der Ortschaft und am Siedlungsrand. Ihre Belange werden daher nachfolgend nicht weiter diskutiert.

Im Wirkraum des Vorhabens sind vor allem folgende Gilden zu prüfen:

- Gilde Feldbrüter – Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenschafstelze
- Gilde Gebüschbrüter und an Gebüsche gebundene Arten – Bluthäfling, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Goldammer
- Gilde Greifvögel und Eulen (Nahrungsgäste) – Habicht, Mäusebussard, Rohrweihe, Rotmilan, Sperber, Turmfalke, Wanderfalke, Wiesenweihe, Waldkauz, Waldohreule
- Gilde Luftinsektenjäger (Nahrungsgäste) – Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe

Feldbrütende Vogelarten

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halb offenen Kulturlandschaft (z. B. Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der bestehenden Kulisseneffekte sowie der anthropogenen Nutzung unwahrscheinlich.

Die **Feldlerche** brütet vor allem in der offenen Feldflur, auf Brachflächen, Extensivgrünland und Sommergetreide, also dort, wo zu Beginn der Brutzeit die Vegetation niedrig und lückenhaft ist. Ab Juli ist eine Bevorzugung von Hackfrucht- und Maisäckern zu beobachten.

Anders als die Haubenlerche meidet die Feldlerche hohe Vertikalstrukturen wie etwa Gebäude und hält davon 60 bis 300 m Abstand, vermutlich weil im Bereich dieser Strukturen der Druck von Greifvögeln oder Rabenkrähen höher ist. Als wesentliche Ursache für den Rückgang der Feldlerchen gilt ein zu geringer Bruterfolg als Folge eines veränderten Ackerbaus mit großflächigen, schnell und dicht aufwachsenden Wintergetreidebeständen.

Das **Rebhuhn** meidet zwar nicht die Waldnähe, jedoch bevorzugt ein strukturreiches Offenland. Der UR befindet sich in Siedlungs- und Waldnähe und das Umland besteht eher aus einer ausgeräumten Kulturlandschaft mit wenig Strukturreichtum.

Ein Vorkommen von Offenlandbrütern kann innerhalb des Plangebietes aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet, aufgrund bestehender Kulisseneffekte, der anthropogenen Überplanung sowie aufgrund einer schlechten Strukturausstattung ausgeschlossen werden.

Gebüschbrüter und an Gebüsch gebundene Arten

Der **Bluthänfling** besitzt zwar sein Jagd- bzw. Nahrungshabitat auf Ackerflächen, benutzt diese jedoch nicht als Bruthabitat. Durch die Inanspruchnahme des Geltungsbereichs der Planung wird das Nahrungshabitat nicht gravierenden beeinträchtigt, weshalb die Betroffenheit dieser Art nach § 44 BNatSchG auszuschließen ist.

Dorngrasmücke und Klappergrasmücke sind Brutvögel in halboffener bis offener Landschaft mit zumindest kleinen Komplexen von Hecken, Staudendickichten, Einzelbüschen, jungen Stadien der Waldsukzession oder zuwachsenden Brachflächen.

Optimalhabitate der **Dorngrasmücke** sind trockene Gebüsch- und Heckenlandschaften, wobei wärmere Lagen allgemein bevorzugt werden. Die Art kann als typischer Brutvogel der Grenzflächen zwischen verschiedenen Habitaten und der vielfältig gegliederten Landschaft bezeichnet werden. Die **Klappergrasmücke** bevorzugt als Bruthabitat Feldhecken, Feldgehölze, dichte Buschreihen und gerne auch Grenzhecken von Gärten. Die Nestanlage findet bei beiden Grasmückenarten im Inneren der Gebüsch statt.

Der Geltungsbereich selbst besitzt keine Eignung als Lebensstätte für die genannten Gehölzbrüter. Geeignete Brutplätze (z.B. Heckenstrukturen) befinden sich nicht im Plangebiet. Es erfolgt durch das Vorhaben keine Inanspruchnahme von Lebensstätten der Gehölzbrüter und an Gehölze gebundenen Arten.

Greifvögel und Eulen

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit der geplanten Anlage kann ausgeschlossen werden. Selbst bei Meidung ist der Geltungsbereich angesichts der als Jagdhabitate nutzbaren Flächen im weiteren Umfeld nicht von existenzieller Bedeutung. Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Greifvogel- und Eulenpopulationen.

Luftinsektenjäger

Die oben genannten Arten bauen ihre Nester im Siedlungsbereich an Gebäuden unterhalb von Dachvorsprüngen oder innerhalb von offenen Hallen, Scheunen und Stallungen. Mauersegler sind Höhlen- und Nischenbrüter an hohen Gebäuden. Die beiden Schwalbenarten benötigen zum Nestbau feuchtes, lehmiges Substrat. Daher zählen unbefestigte Wege und feuchte bis nasse, unversiegelte Bodenflächen (z.B. im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben) zu den wichtigen Lebensraumausstattungen. Alle drei Arten jagen Fluginsekten über freien Flächen und über Gewässern.

Der Geltungsbereich des Vorhabens kann von allen drei Arten als Nahrungsraum genutzt werden, ist aber aufgrund der Armut an blühenden Pflanzen (als Lebensraum von Fluginsekten) suboptimal ausgestattet.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit dem Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da die genannten Arten siedlungsgebundene Gebäudebrüter sind. Die Nahrungsräume der insektenjagenden Schwalben und des Mauerseglers werden durch die geplante Wohngebietsausweisung nicht in nennenswertem Umfang verkleinert.

Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Luftinsektenjäger.

A.5.4.7 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 2023

Das Gebiet wurde im Jahr 2023 (Bachmann Artenschutz GmbH) ebenfalls durch ein biologisches Büro im Zuge der Erstellung einer saP gesichtet und geprüft. Die durchgeführte saP kam ebenfalls zu dem Ergebnis (vgl. saP, 2023, Bachmann, S. 9):

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden keine Arten ermittelt, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind.

Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der in diesem Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen im Kapitel 4 (keine Maßnahmen innerhalb der saP festgesetzt) so gering, dass

- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,*
- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden kann,*
- sich das Tötungsrisiko vorhabensbedingt nicht signifikant erhöht.*

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.

A.5.4.8 Zusammenfassung

Die interne Prüfung sowie die 2023 durchgeführte saP hat ergeben, dass durch das geplante Wohngebiet keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Es müssen keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorgesehen werden.

A.5.5 Immissionsschutz

Umliegend befinden sich Dorfgebietsnutzungen mit damit verbundenen ortsüblichen gewerblichen und landwirtschaftlichen Emissionen. Demnach können Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein. Klassifizierte Straßen befinden sich nicht in näherer Umgebung zum Plangebiet.

Im näheren Umkreis (< 150 m) befinden sich folgende landwirtschaftliche Hofstellen:

- - Landwirtschaftliche Hofstelle: Konrad von Megenberg Str. 56.
 - Flächenumfang: ca. 6 ha LF.
 - Betrieb wird im Nebenerwerb bewirtschaftet.
 - Tierhaltung vorhanden – private Pferdehaltung ca. 1 GVE.
 - Die Hofstelle liegt nordwestlich vom Planungsgebiet in ca. 65 m Entfernung.
- - Landwirtschaftliche Hofstelle: Konrad von Megenberg Str. 58.
 - Flächenumfang: ca. 4 ha LF.
 - Betrieb wird im Nebenerwerb bewirtschaftet.
 - keine Tierhaltung vorhanden.
 - Die Hofstelle liegt nördlich vom Planungsgebiet und grenzt direkt an.
- - Landwirtschaftliche Hofstelle: Konrad von Megenberg Str. 59.
 - Flächenumfang: ca. 7 ha LF.
 - Betrieb wird im Nebenerwerb bewirtschaftet.
 - Tierhaltung vorhanden – private Geflügelhaltung.
 - Die Hofstelle liegt nördlich vom Planungsgebiet in ca. 90 m Entfernung.
- - Landwirtschaftliche Hofstelle: Krumme Leite 2.
 - Flächenumfang: ca. 38 ha LF.
 - Betrieb wird im Haupterwerb bewirtschaftet.
 - Tierhaltung vorhanden – Rinderhaltung ca. 45 GVE.
 - Die Hofstelle liegt nördlich vom Planungsgebiet in ca. 120 m Entfernung

Weiterhin befindet sich südwestlich des Plangebiets eine Hopfenanlage. Die Anforderungen an den Hopfenbau werden jährlich von der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) im Grünen Heft Hopfen zusammengestellt. Daraus ergeben sich verschiedene

Anforderungen an einen Schutzabstand zu Nicht-Zielflächen, je nach eingesetztem Spritzmittel bis zu 25 m.

Der aktuelle Abstand zwischen der Flurstücksgrenze des Flurstück Nr. 330 (Hopfenanlage) und des allgemeinen Wohngebietes beträgt 17,4 m. Bis zur südlichen Baugrenze beträgt der Abstand 20,4 m. Der Hopfengarten wurde bereits in Teilen zurückgebaut und soll zukünftig weiter rückgebaut werden. (vgl. Begründung und Planblatt zum Bebauungsplans Nr. 3 „Im Weinhölzel II“, Entwurfsstand i. d. F. vom 07.11.2025), sodass nach weiterem Teilrückbau ein Abstand von 40,4 m eingehalten werden kann.

Nach Auskunft der Gemeinde erfolgt der Einsatz einer Abdriftminderung, sodass eine Verringerung der Abstände zwischen Hopfengarten und Nicht-Zielfläche – gemäß Grünes Heft 2025 auf 5 m – angenommen werden kann. Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 „Im Weinhölzel II“ ist zu entnehmen, dass „der Eigentümer des angrenzenden Hopfengartens [sich] gegenüber der Gemeinde bereit erklärt [hat], sich dauerhaft zur Nutzung der dort genannten Kombinationen [Bezug zum Grünen Heft 2024] für die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln zu verpflichten. Zur rechtlichen Sicherung auch für Rechtsnachfolger wird der Grundstückseigentümer die Eintragung einer Grunddienstbarkeit vornehmen und der Gemeinde vorlegen.“ (vgl. Bebauungsplan Nr. 3 „Im Weinhölzel II“, Entwurfsstand i. d. F. vom 07.11.2025). Unter der geschilderten Situation kann der im Grünen Heft 2025 angegebene Schutzabstand zu Nicht-Zielflächen und zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, bei Nutzung einer Abdriftminderung und der angegebenen Spritzmittel, auf die angegebenen 5 m verringert werden.

Es ist demnach nicht mit Beeinträchtigung durch die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln im Bereich des Plangebiets zu rechnen. Die geplanten naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in der Umgebung der Hopfenanbaufläche umgesetzt. Jedoch dient die Maßnahme vorwiegend der naturschutzfachlichen Aufwertung. Artenschutzrechtliche Maßnahmen werden hier nicht festgesetzt. Die Gestaltung der Ausgleichsfläche orientiert sich an den Vegetationsstrukturen im Umfeld der Ortschaft Mäbenberg. Eine Beeinträchtigung durch die übliche Nutzung des Hopfengartens auf die geplante Ausgleichsfläche wird als gering angesehen. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass die anzulegende Ausgleichsmaßnahme zu einer Einschränkung (z.B. durch Verschattung oder Pflegearbeiten) der Bewirtschaftung der angrenzenden Hopfenanlage führt.

Darüber hinaus sind nach Angaben der Gemeinde in näherer Umgebung zum Plangebiet folgende Gewerbetreibende angemeldet: das Mambercher Kuhstallcafe, ein Idee- und Grafik-Design-Gewerbe sowie der Betrieb einer PV-Anlage auf dem eigenen Hausdach mit Stromeinspeisung. Weiterhin befindet sich ein Betrieb für Elektrotechnik, Steuerungstechnik, Automatisierung, Soft-Hardware, Telefonanlagen und EDV-Anlagen in direkter Nähe zum Plangebiet.

Da es sich bei dem angrenzenden Elektrotechnikbetrieb lediglich um eine Gewerbeanmeldung handelt und somit keine immissionsschutzfachliche Prüfung im Rahmen einer Baugenehmigung stattfand, ist davon auszugehen, dass der Betrieb in Bezug auf den Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes als verträglich einzustufen ist und keine immissionsschutzfachlichen Konflikte mit der geplanten Nutzung zu erwarten sind.

Weiterhin soll westlich des Plangebiets die Errichtung eines „Inhaber-Wohnhauses mit Büroraum“ sowie die „die Errichtung einer Doppelgarage sowie eines Nebengebäudes für die

Lagerung von Werkzeug und handgeführten Zimmerei-Kleinmaschinen“ realisiert werden (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Im Weinhölzel II“ i. d. F. vom 07.11.2025). In der Begründung zum Entwurf des o.g. Bebauungsplans i. d. F. vom 07.11.2025 wird ausgeführt, dass die „Unterbringung von stationären Holzbearbeitungsmaschinen [...] ebenso wenig vorgesehen [ist,] wie die Lagerung und Unterbringung von Baustoffen. Lärm- und staubproduzierende (Holz-)Arbeiten sind auf dem Gelände ebenfalls nicht geplant“ und „[a]ufgrund dieser geplanten Nutzung [...] kein erhebliches Konfliktpotenzial innerhalb des Mischgebiets oder mit umliegenden Wohnnutzungen festgestellt werden [kann].“ (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Im Weinhölzel II“, S. 13). Ein Immissionsschutzkonflikt, über die reguläre Abstufung zwischen einem gemischten Gebiet und einem allgemeinen Wohngebiet hinaus, kann nicht erkannt werden. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind demnach als gebietsverträglich mit dem nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet einzustufen.

A.5.6 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



Abb. 5: Auszug aus dem BayernAtlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalschutz 2018

A.6 Planinhalt

A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Das Plangebiet teilt sich in 6 Teilflächen (siehe Abbildung) sowie angrenzend die geplante Ausgleichsfläche auf. Geplant ist die Bebauung von drei Grundstücken (Teilfläche 3, 4 und 5) als verträgliche Weiterentwicklung des größeren Ortsteils Mäbenberg in der Gemeinde Georgensgmünd. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs lässt eine Ortsabrundung im Süden zu und orientiert sich an den bestehenden Gebäuden westlich des Plangebiets. Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich die zukünftige Bebauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt. Der nachfolgenden Abbildung ist ein Bebauungsvorschlag mit geplanter Grundstückseinteilung zu entnehmen. Geplant ist die Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Gebäudestellung orientiert sich an den Bebauungsstrukturen und städtebaulichen Charakteristiken im nahen Umfeld des Plangebietes. Erschlossen wird das Plangebiet von der nördlich gelegenen Konrad-von-Megenberg-Straße (Teilfläche 1). Die Konzeption sieht zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vor, welche in einer Wendeanlage endet (Teilfläche 2). Hierfür wurde der Wenderadius für einen Personenkraftwagen herangezogen.

Dadurch ergeben sich folgende geplante Grundstücksgrößen:

Teilfläche 2: 412,4 m²

Teilfläche 3: 982,8 m²

Teilfläche 4: 533,7 m²

Teilfläche 5: 715,3 m²

Teilfläche 6: 137,9 m²

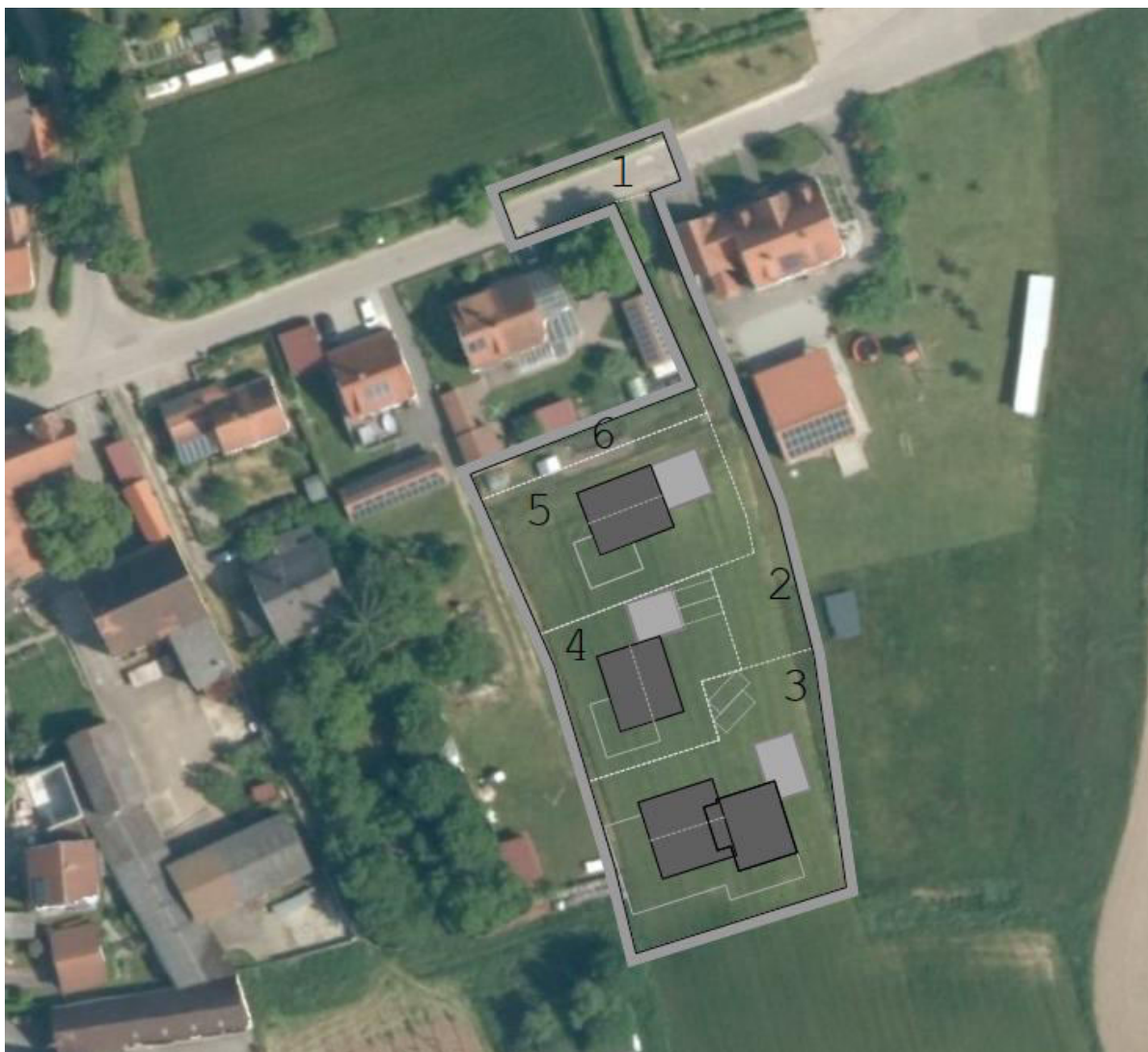


Abb. 6: Städtebauliche Konzeption Plangebiet

A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Teilfläche des Flurstücks mit der Flurstücksnummer 328 sowie eine Teilfläche des Flurstücks mit der Flurstücksnummer 2/4, beide Gemarkung Mäbenberg. Insgesamt umfasst das Plangebiet 2969,65 m² (Wohngebiet und Straßenverkehrsfläche) und 325 m² Ausgleichsfläche.

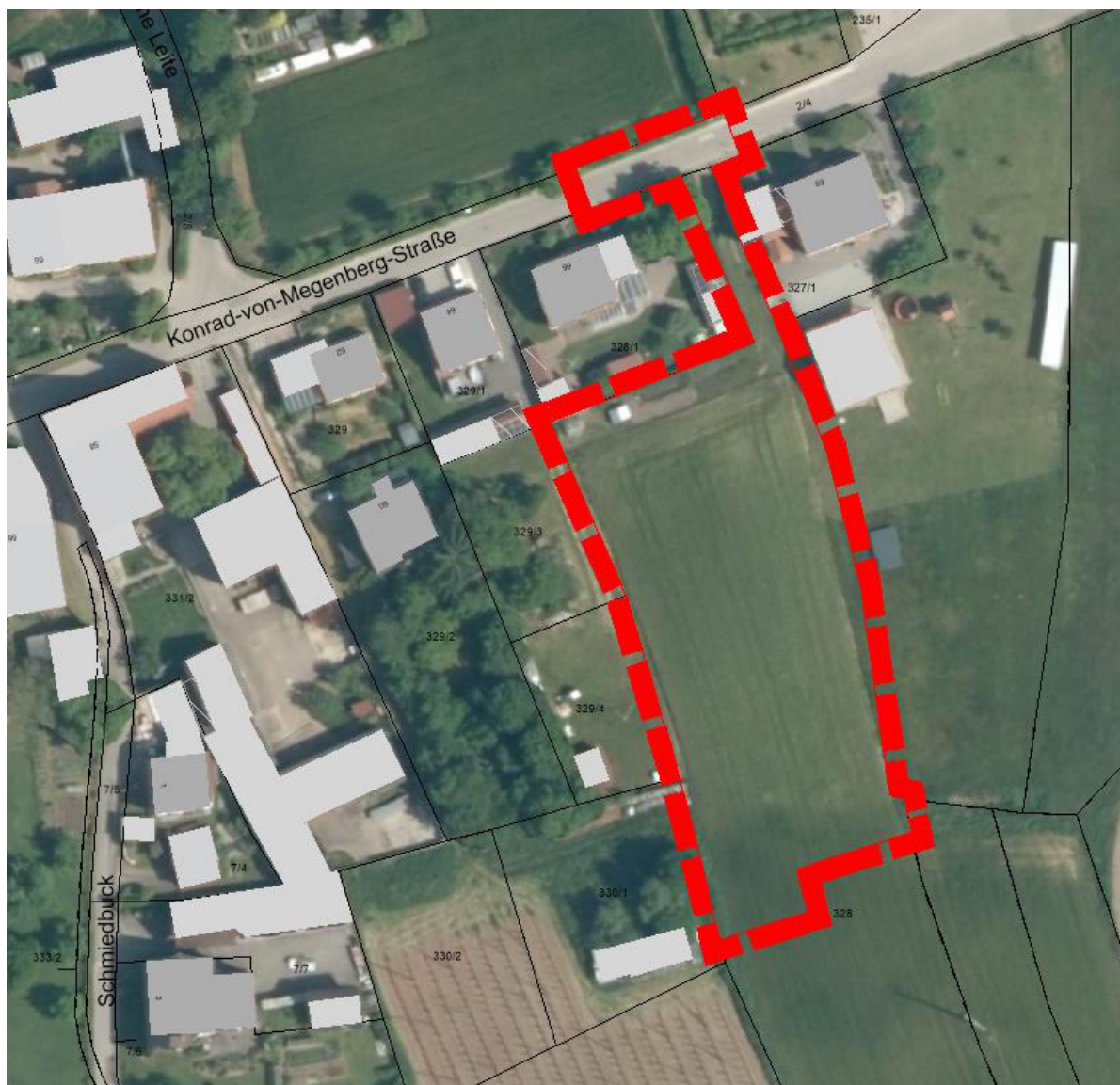


Abb. 7: Räumlicher Geltungsbereich

A.6.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des geplanten Charakters des Baugebiets, der maßgeblich durch Wohnnutzung geprägt sein soll, wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung im nahen Umfeld und vermeidet somit mögliche Nutzungskonflikte.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden als unzulässig festgesetzt, die die hiermit verbundenen zu erwartenden Liefer- und Kundenverkehre dem geplanten Charakter eines maßgeblich durch Wohnen geprägten Baugebiets entgegenstehen würden.

A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4). Dies entspricht dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Hiermit soll eine angemessene

bodensparende bauliche Dichte ermöglicht werden, die sich an der baulichen Dichte der umgebenden Bebauung orientiert.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. Die innerhalb der Erschließungsflächen festgelegten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen, bleiben außer Betracht, da diese der gemeinsamen Erschließung des Plangebietes dienen (Teilfläche 2).

Somit ergibt sich für die Fläche des Allgemeinen Wohngebiets mit einer Flächengröße von 2.782 m² eine GRZ I von 0,13 und liegt damit unter dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Für das geplante Grundstück mit der Fl.-Nr. 328/02 (Teilfläche 5) mit einer vorgesehenen Grundstücksgröße von 715,3 m² lässt sich in Bezug auf den Bebauungsvorschlag eine GRZ I von 0,21 errechnen. Die GRZ I für das geplante Grundstück mit der Fl.-Nr. 328/03 (Teilfläche 4) liegt bei einer vorgesehenen Grundstücksgröße von 533,7 m² bei 0,27 und für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 328/04 (Teilfläche 3) und einer geplanten Grundstücksgröße von 982,8 m² bei 0,38.

Als Höchstgrenze werden 2 Vollgeschosse (II) festgesetzt:

E + DG = II (DG als Vollgeschoss)

E + I + DG = II (DG kein Vollgeschoss)

Die Oberkante des fertigen Fußbodens von baulichen Anlagen im Erdgeschoss darf die per Planeintrag festgesetzte Höhe (OK FFB) über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Die Festsetzung orientiert sich an der natürlichen Geländehöhe und dem natürlichen Geländeverlauf. Die Geländehöhen über Normalhöhennull sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Daten wurden vom bayerischen Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung herausgegeben³.

Die Wandhöhe von Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten darf einschließlich Kniestock eine Höhe von 6,5 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten.

Die Firsthöhe von Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten darf eine Höhe von 9,0 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.

Damit wird eine geordnete Höhenentwicklung sichergestellt, welche sowohl dem natürlichen Geländeverlauf als auch den umliegenden Gebäuden folgt. Mit Einreichung des Bauantrags oder Freistellungsantrags ist die Höheneinstellung des geplanten Gebäudes durch ein Höhengennivellement, mit Bestands- und Planungshöhen, darzustellen. Ein vollständiger Längsschnitt ist dem Planblatt zu entnehmen.

³ Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (<https://geodaten.bayern.de/opengeodata/OpenData-Detail.html?pn=dgm5>)

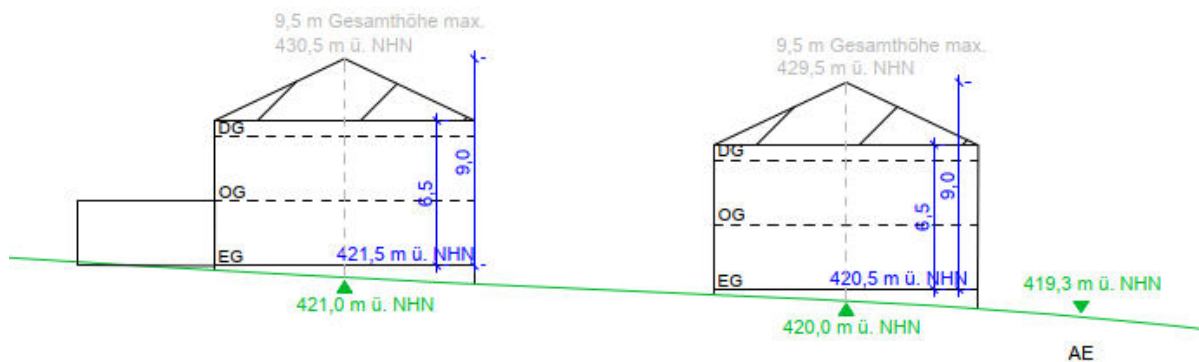


Abb. 8: Ausschnitt zur Erläuterung Wand- und Firsthöhe, Oberkante Fertigfußboden, Längsschnitt

A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Errichtung von Terrassen sowie Stellplätzen inklusive ihrer Zufahrten ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ein Übertreten der Baugrenzen durch andere untergeordnete Bauteile, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO um bis zu 1,5 m als zulässig festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Ausprägung der Baufenster nimmt Bezug auf die bestehenden Baustrukturen und dient der Schaffung eines geordneten Siedlungsköpers.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

A.6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flst.-Nr. 328/01, 328/02, 328/03, 328/04, 328/05, jeweils Gmk. Mäbenberg, festgelegt.

A.6.7 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Dachformen: Für Hauptgebäude sind Satteldächer zulässig.

Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind auch Pultdächer, Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.

Als Dachaufbauten sind Zwerchgiebel und Dachgauben zulässig. Dacheinschnitte sind zulässig.

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Satteldächern sind ohne Aufständigung zu errichten. Auf Flachdächern auf Garagen und Nebengebäuden sind Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren mit Aufständigung zulässig.

Für Satteldachflächen von Hauptgebäuden sowie von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Dächern an Hauptgebäuden sowie von verbindenden Dächern zwischen Haupt- und Nebengebäuden sind als Dacheindeckung Dachsteine oder Dachziegel in Rottönen zulässig.

Die Festsetzungen schaffen einen städtebaulichen Rahmen, welcher sich an der Umgebung orientiert und somit die zukünftige Bebauung im Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügen lässt. Weiterhin tragen die Festsetzungen zur Wahrung des Ortsbildes von Mäbenberg bei und vermeiden störende Blickbeziehungen zu Baudenkmälern.

A.6.8 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze, Carports und sonstige Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zu errichten. Die Errichtung von Stellplätzen inklusive ihrer Zufahrten ist im Sinne der Festsetzung Nr. 3.1 zusätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen. Die Festsetzung orientiert sich an der aktuell gültigen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Georgensgmünd. Demnach ist die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück für die in der Konzeption geplanten Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

A.6.9 Regelungen des Wasserabflusses

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern zu versickern. Dies gilt ebenso für das Oberflächenwasser von Erschließungsstraßen. Die Einleitung von Grund-, Drainagewasser- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Durch eine versickerungsfähige Ausbildung von Stellplätzen, Zufahrten, Wege/Zuwege und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind versickerungsfähig (z.B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Ragenfuge) (siehe Kap. 6.10), werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser reduziert.

Folgende Vorgaben wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt:

Bei der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Planungsgebiet, ist darauf zu achten, dass für die umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke keine Beeinträchtigungen und Bewirtschaftungerschwernisse entstehen. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen muss weiterhin gegeben sein.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen z.B. durch Fahrzeuge oder durch Verunreinigung mit chemischen Substanzen, ist die Versickerung des Regenwassers ohne Vorbehandlung vom Verunreinigungsgrad abhängig. Sollte dies geplant werden ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die

Einleitung sind in § 7 a WHG formuliert. Die Benutzungsbedingungen und -auflagen und Hinweise des WWA sind zu berücksichtigen.

Es wird auf die Einhaltung der Vorgaben für die Versickerung nach der NwFreiV iv. m. der TRENGW verwiesen. Der Nachweis der Einhaltung ist spätestens im Rahmen des Bauantrages durch den Planer zu bestätigen.

A.6.10 Grünordnung

Garagen und Nebengebäude mit einem Flachdach oder einem flach geneigten Dach mit einer Neigung von weniger 5° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Festsetzung findet keine Anwendung auf:

- Carports
- Flachdächer oder flach geneigte Dächer, die mit Photovoltaikanlagen belegt sind.
- Flachdächer oder flach geneigte Dächer technischer Bauwerke wie z.B. Löschwasserbevorratungen, Lüftungsanlagen etc.

Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig. Freiflächen die nicht als Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt sind, müssen gärtnerisch mit Rasen und Pflanzungen angelegt werden.

Alle Einfriedungen sind mit einer Sockelfreiheit von 15 cm zu gestalten.

Stellplätze, Zufahrten, Wege/Zuwege und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind versickerungsfähig (z.B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Ragenfuge) auszubilden und müssen zum Zweck der Niederschlagswasserversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden.

Im Wohngebiet ist je volle 200 m² Grundstücksfläche ein 1 Obstgehölz oder 1 Laubgehölz oder 2 Sträucher, mindestens jedoch 1 Obst- oder Laubgehölz, zu pflanzen. Es sind ausnahmslos Arten und Pflanzqualitäten der folgenden Artenliste „Durchgrünung“ zu verwenden. Die Standorte sind frei wählbar. Die Festsetzungen stellen das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild der zukünftigen Bebauung und Bepflanzung sicher.

A.6.10.1 Grünordnerische Konzeption

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.6.10.2 Pflanzmaßnahmen

Im Wohngebiet sind je voll 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum, ein Obstgehölz oder zwei Sträucher gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind ausnahmslos Arten und Pflanzqualitäten der folgenden Artenliste „Durchgrünung“ zu verwenden. Die Standorte sind frei wählbar.

A.6.10.3 Zusätzliche grünordnerische Festsetzungen

Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig. Freiflächen die nicht als Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt sind, müssen gärtnerisch mit Rasen und Pflanzungen angelegt werden.

Alle Einfriedungen sind mit einer Sockelfreiheit von 15 cm zu gestalten.

Stellplätze, Zufahrten, Wege/Zuwege und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind versickerungsfähig (z.B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Ragenfuge) auszubilden und müssen zum Zweck der Niederschlagswasserversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden.

A.6.10.4 Grünordnerische Hinweise

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauvorhaben umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Alle Lichtquellen im Außenbereich (vor allem Beleuchtungen, die in die freie Landschaft strahlen) sind nach Möglichkeit insektenfreundlich zu gestalten.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.6.10.5 Artenliste Durchgrünung

Bäume: II. Wuchsklasse (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm), gebietsheimische Gehölze der Herkunftsregion 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigrifflicher Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Optional regionaltypische Obstgehölze **Mindestqualität: H, 3xv, StU 12-14 cm**

Sträucher: (Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm), gebietsheimische Gehölze der Herkunftsregion 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Heckenrose
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

A.6.11 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2022, München)⁴ herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

A.6.11.1 Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa **3.285 m²**. Die Wohngebietsfläche einschließlich der Verkehrserschließung überplant 2.960 m² der gesamten Fläche.

Kein Ausgleichsbedarf besteht für bestehende Verkehrsflächen, die vollständig versiegelt sind und entsprechend der Planung als Verkehrsflächen ausgewiesen werden

Mit Hilfe von Luftbildern wurden die betroffenen Flächen im Zuge der Geländebegehung anhand ihrer Vegetationsausstattung in verschiedene BNT (Biotop- und Nutzungstypen) eingeteilt. Im Weiteren Verfahren wurden die BNT in einer georeferenzierten Karte verortet. In der nachfolgenden Tabelle wurden alle kartierten BNT erfasst. Im Weiteren wurde mit Hilfe des

⁴ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2022)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt.

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11 intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	2.299	2	0,4	1.839
G11 Intensivgrünland	406	3	0,4	487
X132 Einzelbeäude im Außenbereich	28	1	0,4	11
V11 Verkehrsflächen versiegelt	178	0	0,4	-
V12 Verkehrsflächen teilversegelt	49	1	0,4	20
Summe	2.960			2.357

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Versickerungsfähige Beläge für Zuwege und Nebenanlagen, 15 cm Sockelfreiheit für Kleintiere, ausschließliche Verwednung von autochthonem Pflanzmaterial	Festsetzung der Grünordnung	Festsetzung
Summe (max. 20%)		6%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		
2.216		



Abbildung 1: BNT im Geltungsbereich (ohne Maßstab)
Plangrundlage: Digitales Orthophoto, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2025

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen.

A.6.11.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **2.216 Wertpunkten** erforderlich.

A.6.11.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Der zu leistende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 2.216 Wertpunkten wird südlich des **Baugebietes** erbracht.

Tabelle 2: Berechnung der Aufwertung durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung*	Timelag	Ausgleichsumfang (WP)
1	A11	Acker, intensiv genutzt	2	B432	Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland	10	325	7	1	2.275
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten							325			2.275

Die Ausgleichsmaßnahme (**Anlage eines Streuobstbestandes**) wird südlich des Baugebietes auf der Flurnummer 328 Gmkg. Mäbenberg geleistet.



Abbildung 2: Lage und Gestaltung der festgesetzten Ausgleichsfläche Flurnummer 328 Gmkg. Mäbenberg

Innerhalb der 325 m² umfassenden „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ auf einem Teilbereich der Flurnummer 328 Gmkg. Mäbenberg ist eine Streuobstweise mit mind. 6 regionaltypischen Obstgehölzen anzulegen. Die Obstbäume sind jeweils mit einem Dreibock und Verbißschutz zu sichern. Die Wiesenfläche ist durch Ansaat mit einer Gras- Kräutermischung aus dem Ursprungsgebiet 12 „Fränkisches Hügelland“ anzulegen. Sie ist extensiv ohne den Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln zu bewirtschaften.

Durch die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme können 2.275 Wertpunkte generiert werden. Der notwendige naturschutzfachliche Ausgleich kann durch die festgesetzte Maßnahme vollumfänglich erbracht werden.

Artenliste: Naturschutzfachliche Maßnahmenfläche (Ausgleichsfläche)

Regionaltypische Obstgehölze: Mindestqualität: H, 3xv, StU 12-14 cm – Alle zu pflanzenden Obstgehölze haben mind. einen Abstand von 8 m zueinander einzuhalten

Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

Die festgelegte Ausgleichsfläche ist bei Inkrafttreten des Bebauungsplans von der Gemeinde an das Bayerische Ökoflächenkataster, Landesamt für Umwelt, Außenstelle Hof, zu melden.

A.6.12 Brandschutz

Es gelten die Bestimmungen der BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 sowie der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr. Für die Löschwasserversorgung ist zudem die Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes vom 28.09.2020 zu beachten.

Die ausgewiesene zu belastende Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist zugleich als Bewegungsfläche für die Feuerwehr vorzusehen und entsprechend o.g. Richtlinie auszubilden.

A.6.13 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über die Konrad-Von-Megenberg-Straße, welche gleichzeitig auch Zubringer zur Staatsstraße St 2224 in Richtung Georgensgmünd und Schwabach ist. Das Plangebiet ist weiterhin durch eine Zufahrt, auf welcher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Flächeneigentümer festgesetzt ist, erschlossen.

Der Ortsteil Mäbenberg wird größtenteils über ein Mischwassersystem entwässert und in einer Kläranlage der Gemeinde Georgensgmünd behandelt. Im Plangebiet ist die Entsorgung des Schmutzwassers im Trennsystem vorgesehen, mit einer separaten Ableitung des Schmutzwassers in Richtung Süden/Südwesten.

Das anfallende Schmutzwasser wird, vorbehaltlich eines zustande kommenden Notarvertrags, in einem Kanal über die Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 329, 329/2 und 330, Gemarkung Mäbenberg, abgeleitet (Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 3 „Im Weinhölzel 2“). Dies wird durch ein Leitungsrecht auf ebendiesen Grundstücken sichergestellt. Die Ausarbeitung eines Notarvertrags erfolgt durch die jeweiligen Grundstückseigentümer. Der Notarvertrag ist bei der Gemeinde vorzulegen.

Im Bereich des Weges „Schmiedbuck“ befindet sich der Anschluss an das vorhandene gemeindliche Mischwassersystem (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Im Weinhölzel II“, Entwurfsstand i. d. F. vom 07.11.2025). Das gereinigte Abwasser wird am Auslauf der Kläranlage in die Rezart eingeleitet.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist innerhalb des Planungsgebietes über die belebte Bodenschicht zu versickern. Dies gilt ebenso für das Oberflächenwasser von Erschließungsstraßen (siehe Kap. 6.9).

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Konrad-Von-Megenberg-Straße. Die Bewohner müssen ihre Abfall- und Wertstoffbehälter am Tag der Abholung zur Entleerung an der Konrad-Von-Megenberg-Straße bereitstellen. Die dafür vorgesehene Fläche befindet sich an der Einmündung zu den hinter liegenden Grundstücken (siehe Abbildung).



Abb. 9: Übersicht Abfallentsorgung

Folgende Vorgaben wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt:

Die Zufahrt und Zugänglichkeit zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken müssen ganzjährig und dauerhaft auch während der Bauphase gewährleistet sein.

Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen sind die Bauherren auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt hinzuweisen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ausgeführt werden.

Eine ausreichende Dimensionierung der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen, vor allem zur Deckung von Spitzen muss gewährleistet sein.

Es wird weiterhin auf die Genehmigungspflicht einer potentiellen Bauwasserhaltung (Art. 15 i. V. m. Art. 70 BayWG) verwiesen.

A.6.14 Versorgungsleitungen und technische Infrastruktur

Folgende Vorgaben wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt:

Südlich des Plangebiets (außerhalb des Geltungsbereichs) befinden sich Bestandsanlagen der N-ERGIE Netz GmbH. Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

A.6.15 Flächenbilanz

Tabelle 3: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	2.782 m ²	84,7 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	178 m ²	5,4 %
Ausgleichsfläche (= private Grünfläche)	325 m ²	9,9 %
Fläche gesamt	3.285 m²	100 %

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

Die Gemeinde Georgensgmünd plant im Ortsteil Mäbenberg die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebiets, da bestehende Wohnbaupotenziale nicht ausreichen, um den aktuellen Wohnraumbedarf zu decken. Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 02 „Im Weinhölzel“ aufgestellt, der eine Fläche von **ca. 3.285 m²** umfasst.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortseingang von Mäbenberg und befindet sich weder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans noch im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Daher ist für die Realisierung des privaten Bauvorhabens – bestehend aus einem Eigenbedarf und zwei weiteren Grundstücken zur Bebauung – die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans Nr. 2 „Im Weinhölzel“ ist die Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs in der Gemeinde Georgensgmünd durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Ortsteil Mäbenberg. Vorgesehen ist ein privates Bauvorhaben zur Eigennutzung sowie die Bebauung von zwei weiteren Grundstücken zur Bebauung.

Das **ca. 3.285 m²** große Plangebiet befindet sich am östlichen Ortseingang von Mäbenberg und liegt weder im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplans noch im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Die planungsrechtliche Grundlage für die Wohnnutzung wird daher mit diesem Bebauungsplan geschaffen.

Die Planung ermöglicht die Errichtung von maximal drei Wohngebäuden innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, einschließlich zugehöriger Stellplätze sowie einer Erschließungsstraße. Für das Baugebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Da die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) der geplanten Wohnnutzung nicht entspricht, erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen gelten Festsetzungen zur Grünordnung (vgl. Kapitel A.6.10), darunter versickerungsfähige Beläge, Pflanzgebote und Einschränkungen bei Schotterflächen – zur Sicherung einer orts- und landschaftsverträglichen Gestaltung.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt; der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB erstellt.

B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- BauGB
insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)

- Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
- Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
- **BNatSchG**
insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)
sowie
BayNatSchG
insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
 - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
 - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
 - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
 - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- **BlmSchG**
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BlmSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
 - Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen
- **BBodSchG**
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
 - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- **WHG**
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
sowie
Bayerisches Wassergesetz

- Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
 - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- BayDschG
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
 - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb oder im Umfeld des Planungsgebietes. Eine Beeinträchtigung ist auch in Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit anderen Plänen oder Projekten unwahrscheinlich.

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23–30 BNatSchG) sowie wasserrechtliche Schutzgebiete (z. B. Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete) befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden durch die Planung nicht berührt.

Laut Biotopkartierung (vgl. Abbildung 4) befinden sich im Umkreis von 500 m um das Plangebiet elf kartierte Flachland-Biotope, die in der folgenden Abbildung rosa markiert sind. Die vorliegende Planung hat jedoch keine Auswirkungen auf diese Biotope, da sie außerhalb des Plangebiets liegen und nicht in das Vorhaben einbezogen werden.



Abb. 10: Biotopkartierung- Flachland mit Plangebiet (Bayernatlas 2025)

B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Nürnberg / Mittelfranken (7)

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Nürnberg / Mittelfranken (7) sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.5.1.1, A.5.1.2) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Im Weinhölzel“ ist nicht aus dem aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Georgensgmünd entwickelbar, eine Änderung dessen ist daher erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren.

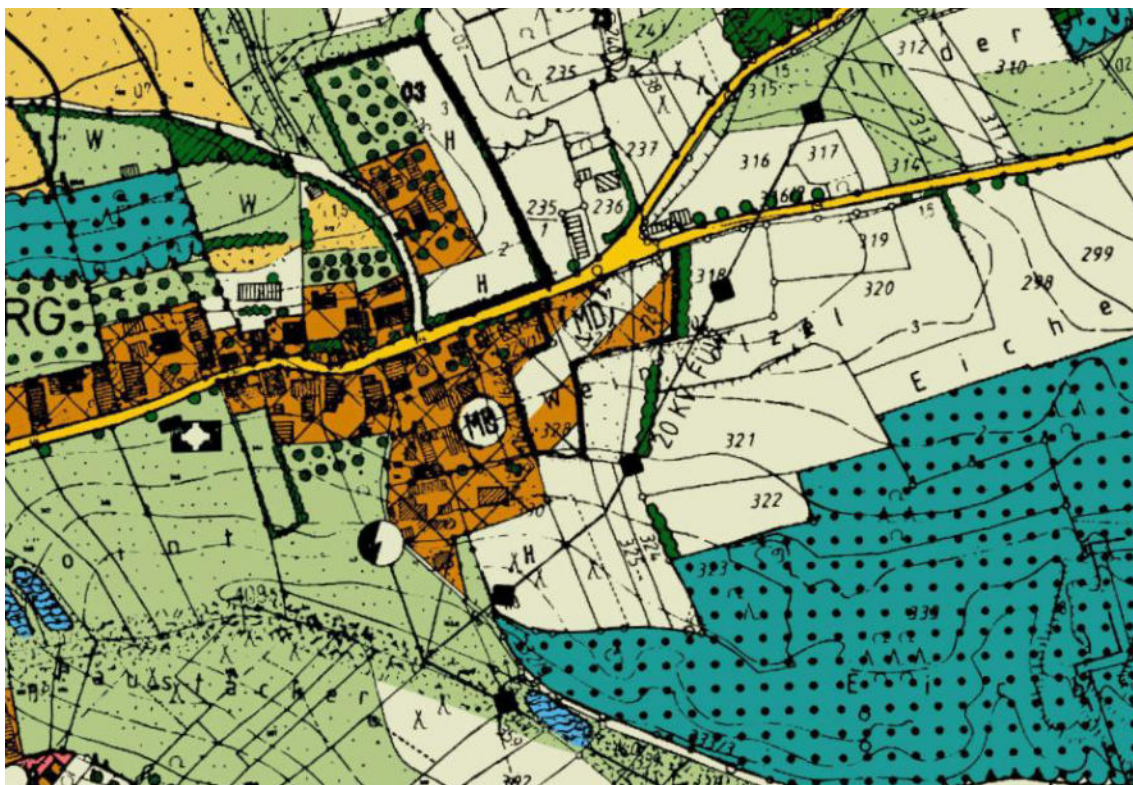


Abb. 11: Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen FNP der Gemeinde Georgensgmünd (Stand: 2000)

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

B.2.1 Schutzgut Fläche

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Im Weinhölzel“ umfasst ca. 2.960 m² bislang unversiegelte, größtenteils landwirtschaftlich genutzte Fläche (bzw. Grünland) am östlichen Ortsrand von Mäbenberg. Für das Baugebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgesehen, wodurch bis zu 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen.

Die Flächeninanspruchnahme erfolgt im Rahmen der Siedlungsentwicklung und trägt zur wohnbaulichen Nachverdichtung bei. Aussagen zur Bedeutung der Fläche für weitere Schutzgüter folgen in den nächsten Kapiteln.

B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird aktuell vorwiegend landwirtschaftlich bzw. als intensives Grünland genutzt. Die Fläche wirkt ausgeräumt. Innerhalb der intensiv genutzten Fläche ist nicht mit dem Vorkommen wertgebender Arten zu rechnen. Das Plangebiet verfügt somit über eine relativ artenarme Vegetation, die stark durch die anthropogene Nutzung geprägt ist.

Im Süden grenzt das Planungsgebiet an ein Waldgebiet, das möglicherweise Lebensraum für eine größere Artenvielfalt bietet.

Für die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen liegen derzeit keine detaillierten faunistischen Hinweise vor. Im Planungsgebiet ist das Vorkommen typischer, heimischer Tiere der Feldflur wahrscheinlich. Dazu zählen beispielsweise Rehe, Füchse, verschiedene Greifvögel und Marderarten, Ringeltauben, Krähen sowie Feld- und Wühlmäuse. Das Vorkommen seltener Arten, wie z.B. dem Feldhasen, ist nicht völlig

ausgeschlossen. Eine Betroffenheit von Offenlandbrütern wird aufgrund der vorhandenen Kulisseneffekte sowie der umgrenzenden menschlichen Nutzung als sehr unwahrscheinlich eingestuft.

B.2.3 Schutzgut Boden

Im Plangebiet kommen zwei Bodenformen vor: zum einen Bodeneinheit 404a (braun) und zum anderen Bodeneinheit 424a (gelb). Beide sind fast ausschließlich Braunerden, unter Wald teils mit podsoligen Ausprägungen. Sie entwickeln sich aus (Grus-)Reinsand oder Sandstein und liegen über vergleichbarem Material.

Das Gebiet wird derzeit als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Durch den regelmäßigen Einsatz schwerer Maschinen kann es zu Bodenverdichtungen kommen, ebenso beeinträchtigen Düngemittel und Pflanzenschutzmittel die natürlichen Bodenfunktionen.

Zusätzlich gelangen Verkehrsemissionen (z. B. Reifenabrieb, Streusalz) von der benachbarten Straße in das Plangebiet. Besonders im Winter kann Streusalz über Sprühnebel oder Abfluss eingetragen werden.

Aufgrund der Vorbelastung und Nutzungseinschränkungen wird das Schutzgut Boden im Plangebiet als wenig empfindlich eingestuft.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.



Abb. 12: Bodentypen (Bayernatlas 2025)

B.2.4 Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet enthält keine Oberflächengewässer, und es befindet sich auch nicht im Näherungsbereich eines Fließgewässers. Daher kann davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht. Es liegen keine detaillierten Informationen zum Grundwasserflurabstand vor.

Im Süden des Planungsgebiets erstrecken sich wassersensible Bereiche, die potenziell Auswirkungen auf Nutzungen haben könnten, insbesondere bei zeitweise hoch anstehendem Grundwasser. Jedoch befindet sich die bauliche Planung in einem erheblichen Abstand zu den wassersensiblen Bereichen.

Dem Schutzgut Wasser wird also eine geringe Bedeutung zugeordnet. Es besteht jedoch die Möglichkeit von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser aufgrund des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung. Zudem kann Streusalz, das im Winter auf den umliegenden Straßen verteilt wird, durch Sprühnebel in das Planungsgebiet eingetragen werden.

Das gesamte Gelände fällt Richtung Süden folglich ist bei stärkeren Regenereignissen mit einem Oberflächenabfluss Richtung Süden zu rechnen. Jedoch befinden sich keine empfindlichen Strukturen innerhalb der potenziellen Ablaufbahn.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.



Abb. 13: Wassersensible Bereiche in Süden (Bayernatlas 2025)

B.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit dem Jahre 2011 ausdrücklich in § 1a Abs. 5 BauGB verankert und sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Bei der Überplanung von Flächen können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen festgesetzt werden.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsraumes ist dieser für die Kalt- und Frischluftproduktion kaum von Bedeutung.

Eine Vorbelastung besteht durch den temporären Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Gelände ist leicht geneigt (Richtung Süden). Der Höhenunterschied beträgt ca. 13 m (von Nord nach Süd). Der Freiraum innerhalb des Projektgebietes wird nicht durch landschaftliche Strukturen wie Bäume oder Hecken bereichert. Die Ackerflächen wirken ausgeräumt. Im weiteren Süden befinden sich Waldgebiete.

Die Umgebung des Planungsgebietes ist überwiegend durch Wohn- oder Mischgebietsnutzung geprägt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Es gibt 2 Denkmäler (in der Abbildung unten rot markiert), die fast 200 m vom Plangebiet entfernt sind. Bei dem Denkmal im Norden handelt es sich um eine Siedlung aus der Urnenfelderzeit. Bei dem südlichen handelt es sich um archäologische Befunde aus dem Mittelalter und der frühen Neuzeit im Bereich der evangelisch-lutherischen Kirche St. Oswald in Mäbenberg.

Die im Umfeld befindlichen Bodendenkmäler sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.



Abb. 14: Bodendenkmäler im weiteren Umfeld des Planungsgebiets (Bayernatlas 2025)

B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Es befinden sich weder Erholungseinrichtungen noch Wege im Geltungsbereich. Die Flächen werden offenkundig nur im Bereich der umlaufenden Wege oder Straßen für Spaziergänge genutzt.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.9 Wechselwirkungen

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.3.1 Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Das Bayerische Landesamt für Umwelt konkretisiert den Begriff: „Flächenverbrauch“ wie folgt: „Die Ressource Boden/Fläche kann (wie Energie oder Wasser) tatsächlich nicht verbraucht werden, sondern diese Ressourcen werden qualitativ degradiert“ (LfU 2015:84). Fläche kann demnach also nur „beansprucht“ werden, so dass hier nicht der „Flächenverbrauch“, sondern die „Flächeninanspruchnahme“ behandelt wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche lassen sich anhand von sechs Bewertungsindikatoren mit fünf Bewertungsstufen beschreiben.

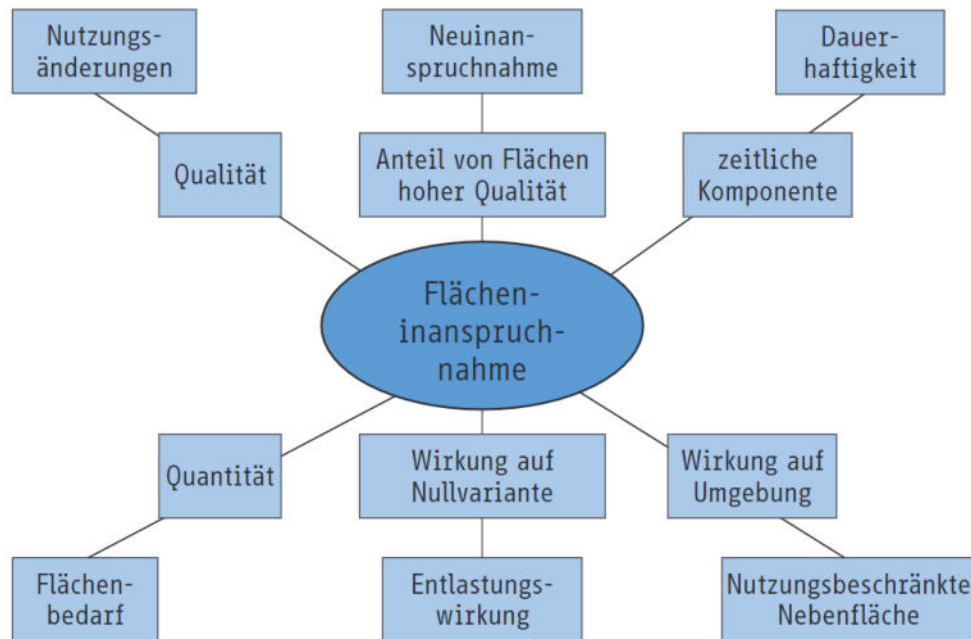


Abb. 15: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Nutzungsänderungen

Eine Fläche ist umso hochwertiger, desto mehr Nutzungsarten aus ihr entwickelt werden können. Durch die Planung verändert sich die Anzahl der Nutzungsmöglichkeiten für die Fläche ins Negative. Nach der Ausführung der Planung kann die Fläche in weniger Nutzungsarten wie davor umgewandelt werden, weshalb die Nutzungsänderung durch das Bauvorhaben als negativ für das Schutzgut Fläche zu betrachten ist.

Neuinanspruchnahme

Bei dem Bauvorhaben werden bis zu 20 % auf Flächen, welche aktuell mit Nutzungsarten der Objektartengruppe „Vegetation“ belegt sind, durchgeführt. Für die Neuinanspruchnahme ist das als schlecht zu bewerten.

Dauerhaftigkeit

Die Fläche wird dauerhaft in Anspruch genommen, da eine Rückführung in den Ursprungszustand (landwirtschaftliche Nutzung) nicht vorgesehen ist. Das Vorhaben ist für das Schutzgut Fläche im Hinblick auf die Dauerhaftigkeit und Regenerationsdauer als deutlich negativ zu bewerten.

Nutzungsbeschränkte Nebenfläche

Südlich des Plangebiets ist eine Ausgleichsfläche vorgesehen, die nicht überbaut wird, jedoch durch das Vorhaben eine eingeschränkte Nutzung erfährt. Zudem besteht ein Geländegefälle von etwa 13 m von Nord nach Süd, welches die Nutzung angrenzender Flächen beeinflussen kann.

Entlastungswirkung

Durch das Vorhaben entstehen keine nennenswerten Entlastungswirkungen.

Flächenbedarf

Der Flächenbedarf für die vorliegenden Planung ist als Mittel stark zu bewerten, da es zu Neubelastungen von natürlich gewachsenem Boden in Folge von Voll- und Teilversiegelungen durch Straßen, Gebäuden sowie durch Zuwege kommt.

Ergebnis

Indikator	1	2	3	4	5	Kriterium
Nutzungsänderungen	>5	1-5	0	-1 - -5	< -5	Veränderung der weiteren möglichen Nutzungsarten
Neuinanspruchnahme	> 20 %	1-20 %	> 50 %	1-20 %	> 20 %	Anteil an beanspruchten Flächen hoher Qualität
	mehr Nutzungen möglich		degr. Flächen	Nutzungsgruppe Vegetation		
Dauerhaftigkeit	-	-	keine	1-50 a	> 50 a	Dauer der Blockierung für andere Nutzungsarten
Nutzungsbeschränkte Nebenfläche	< 90 %	90-99 %	100 %	101-150 %	> 150 %	Veränderung der vom Vorhaben indirekt beeinflussten Fläche
Entlastungswirkung	> 20 %	5-20 %	< 5 %	< 5 %	> 5 %	Entlastung der nutzungsbeschränkten Nebenfläche der Nullvariante
	Entlastung		Neubelastung			
Flächenbedarf	< 95 %	95-99 %	100 %	101-110 %	> 110 %	Flächenbedarf relativ zur Nullvariante

Abb. 16: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Durch die Betrachtung der fünf Bewertungskriterien ergibt sich bei dem konkreten Bauvorhaben für das Schutzgut Fläche eine starke Auswirkungen.

B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Der Verlust der vorhandenen Biotope durch die Nutzung als Wohngebiet wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Fläche im Süden des Plangebietes ausgeglichen.

Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen zwar beseitigt, jedoch ist die Artenvielfalt im Gebiet derzeit gering, und die vorkommenden Arten finden in der umliegenden Landschaft geeignete Ersatzlebensräume.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Außerdem können Erholungssuchende sowie freilaufende oder jagende Haustiere, Wildtiere in der Umgebung des Wohngebietes stören. Die Straßen- und Gebäudebeleuchtung kann sich auf nachtaktive Fluginsekten und Vögel auswirken, wobei aufgrund der geringen Artenzahl nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die geplante Durchgrünung des Wohngebietes trägt zur ökologischen Aufwertung bei und bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden voraussichtlich auch in den entstehenden Hausgärten geeignete

Habitatstrukturen finden. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Im Jahr 2023 wurde ebenfalls eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das Plangebiet erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass keine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten saP-relevanter Arten durch das Bauvorhaben besteht.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von ca. 2.960 m² in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 GRZ ist der Versiegelungsgrad als mittel anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Grundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sieht in § 55 Abs. 2 die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vor. Die Entwässerungskonzeption des Baugebietes berücksichtigt die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser in ausreichendem Maße.

Entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung ist unverschmutztes Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebietes über die belebte Bodenschicht zu versickern, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert werden.

Die Planung führt voraussichtlich geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima.

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Es wurden Festsetzungen getroffen, die die ungünstigen Auswirkungen auf das Lokal- und Mikroklima mindern können, wie die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser, das Verbot von „Steingärten/Schotterflächen“ oder die Verpflichtung zur Verwendung von versickerungsfähigen Wegematerialien.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird ein Teilbereich des Ortsrandes von Mäbenberg bilden. Da die Bebauung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut, auch wenn es durch die Ausweitung der bebauten Ortslage zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes kommt.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass das Wohngebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Durch den Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf Sachgüter.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Durch die Planung bedingte, als verträglich geltende Lärmemissionen werden durch den geringfügig erhöhten An- und Abfahrtsverkehr auftreten. Das vermehrte Verkehrsaufkommen verursacht außerdem Luftschadstoffemissionen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.10 Wechselwirkungen

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1550 – 1599 h/Jahr über günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.⁵ Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht nicht möglich (vgl. Energieatlas Bayern).

B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche oder Wassersensibler Bereiche. Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

Das Gemeindegebiet gehört zu keiner Erdbebenzone⁶, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

⁵ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKR082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 20.06.23]

⁶ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 06.06.2025]

B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Möglich ist außerdem eine Nutzungsaufgabe, bei der sich in den Offenlandbereichen zunächst eine Ruderalflur entwickelt, die im Laufe der Zeit verbuscht und sich letztendlich bei anhaltender Flächenstilllegung zu einem Wald entwickelt. Die Flächen würden sich in Abhängigkeit von den Einflüssen aus der Umgebung, wie beispielsweise Dünger- und Pestizideinträge von benachbarten Äckern, zu extensiven Biotopen entwickeln, die Lebens- und Rückzugsräume für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten darstellen würden.

Wird die Planung nicht realisiert, müsste für das Wohngebiet ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an den bestehenden Nutzungen. Das Gebiet ist gut erschlossen.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 4: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	▪ sparsamer Gebrauch der Fläche
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG) ▪ Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von einheimischen Gehölzen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft ▪ naturnahe Gestaltung und Bepflanzung
Boden	▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ hoher Anteil hochwertiger Grünflächen und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Luft / Klima	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen
Landschaft	▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes
Kultur- / Sachgüter	▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets

B.6 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Bewertung des Bestandes und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ ist im Kapitel A.6.11 ausführlich beschrieben.

Die Wohngebietsfläche einschließlich der Verkehrserschließung überplant 2.960 m² der gesamten Fläche. Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von 2.216 Wertpunkten erforderlich, der südlich des Baugebietes erbracht wird.



Abbildung 3: Lage und Gestaltung der festgesetzten Ausgleichsfläche Flurnummer 328 Gmkg. Mäbenberg

Innerhalb der 325 m² umfassenden „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ auf einem Teilbereich der Flurnummer 328 Gmkg. Mäbenberg ist eine Streuobstweise mit mind. 6 regionaltypischen Obstgehölzen anzulegen. Die Obstbäume sind jeweils mit einem Dreibock und Verbißschutz zu sichern. Die Wiesenfläche ist durch Ansaat mit einer Gras- Kräutermischung aus dem Ursprungsgebiet 12 „Fränkisches Hügelland“ anzulegen. Sie ist extensiv ohne den Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln zu bewirtschaften.

Durch die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme können 2.275 Wertpunkte generiert werden. Der notwendige naturschutzfachliche Ausgleich kann durch die festgesetzte Maßnahme vollständig erbracht werden.

Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

Die festgelegte Ausgleichsfläche ist bei Inkrafttreten des Bebauungsplans von der Gemeinde an das Bayerische Ökoflächenkataster, Landesamt für Umwelt, Außenstelle Hof, zu melden.

B.6.1 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Nach aktuellem Erkenntnisstand ergeben sich keine notwendigerweise durchzuführenden artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).

B.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Anordnung der baulichen Anlagen und Erschließungsflächen erfolgt zum einen aufgrund ökonomischer Gesichtspunkte, zum anderen soll das Areal eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität bieten. Die Erschließung wurde zudem möglichst flächenschonend vorgesehen. Sämtliche Parkplätze, Zufahrtswege, Zugänge usw. werden mit einer wassergebundenen Oberfläche (keine Versiegelung, alles wasserdurchlässig) ausgestattet. Die übrigen Flächen werden begrünt. Am südlichen Rand werden interne Ausgleichsflächen geschaffen.

Die betroffene Fläche weist aufgrund ihrer vorwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe ökologische Wertigkeit auf.

Die Ausweisung der Planung andernorts könnte zu erheblicheren oder weniger erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter führen.

B.8 Zusätzliche Angaben

B.8.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 5: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	- Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, - Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	- Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden - Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen - Baugrundeignung - Versiegelungsgrad - Vorhandensein von Altlasten - Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	- Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern - Flurabstand zum Grundwasser - Einflüsse auf Grundwasserneubildung - Schadstoffeinträge

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Luft / Klima	▪ Emissionen, Luftqualität ▪ Frischluftzufuhr und -transport, ▪ Kaltluftproduktion und -transport ▪ Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, ▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	▪ Lärm- und Geruchsemissionen ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.8.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten liegen keine detaillierten Informationen vor.

B.8.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der Gemeinde Georgensgmünd, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte von der Gemeinde Georgensgmünd erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden.

B.8.4 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 6: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) BayernAtlas. Thema Umwelt und Naturgefahren. https://atlas.bayern.de/ [Zugriff: 06.05.25] ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 06.05.25] ▪ Ortseinsicht am 31.01.25 ▪ saP, Bachmann Artenschutz GmbH, 2023
Boden	▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. https://www.umweltatlas.bayern.de [Zugriff: 06.05.25] ▪ Ortseinsicht am 31.01.25

Umweltbelang	Quelle
Wasser	▪ LDBV : BayernAtlas. Thema Umwelt und Naturgefahren. https://atlas.bayern.de [Zugriff: 06.05.25]
Luft / Klima	▪ Ortseinsicht am 31.01.25 ▪ Bay. Staatsregierung, Bay. Klimainformationssystem: https://klimainformationssystem.bayern.de/klimatool [Zugriff: 06.05.25]
Mensch und seine Gesundheit	▪ Ortseinsicht am 31.01.25 ▪ LDBV : BayernAtlas. Thema Sport und Freizeit. https://atlas.bayern.de [Zugriff: 06.05.25] ▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Lärm. https://www.umweltatlas.bayern.de [Zugriff: 06.05.25]
Landschaft	▪ Ortseinsicht am 31.01.25 ▪ LDBV : BayernAtlas. Thema Umwelt und Naturgefahren. https://atlas.bayern.de [Zugriff: 06.05.25]
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ LDBV : BayernAtlas. Thema Planen und Bauen/Denkmaldaten https://atlas.bayern.de [Zugriff: 06.05.25]
sonstige Quellen	▪ LDBV: Energie-Atlas Bayern. https://www.karten.energieatlas.bayern.de [Zugriff: 06.05.25] ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://ebz.gfz-potsdam.de/ [Zugriff: 06.05.25]

B.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplans Nr. 2 „Im Weinhölzel“ der Gemeinde Georgensgmünd beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind als gering bis mittel einzustufen. Die größte Belastung ergibt sich durch die teilweise Versiegelung der Fläche infolge der baulichen Nutzung. Sie beeinflusst den Naturhaushalt, insbesondere das Schutzgut Boden und das Lokalklima. Aufgrund der bisherigen vorwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung und der bereits bestehenden anthropogenen Vorbelastungen ist die Eingriffsintensität jedoch begrenzt.

Die vorhandene Vegetation auf dem Gelände ist artenarm. Struktureiche Lebensräume sind kaum vorhanden. Negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten oder bedeutende Biotope sind daher nicht zu erwarten. Die Umgebung bietet für anpassungsfähige Arten ausreichende Ausweichmöglichkeiten.

Das Planungsgebiet weist Richtung Süden einen Höhenunterschied von etwa 10 m auf. Am Südrand ist eine interne Ausgleichsfläche mit Obstbaumpflanzungen vorgesehen.

Die vorhandenen Böden sind durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung sowie andere Nutzungen bereits anthropogen überprägt. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist der Versiegelungsgrad als mittel einzustufen. Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad im

Plangebiet deutlich zu, wobei die erforderlichen Erdbewegungen als gering einzustufen sind. Das Schutzgut Wasser ist nicht erheblich betroffen, da keine direkten Eingriffe in wasserführende Schichten erfolgen und die Oberflächenversickerung durch wasserdurchlässige Beläge teilweise erhalten bleibt. **Die neu geschaffene Obstbaum-Pflanzungen im Süden des Plangebiets, ergänzt durch weitere Durchgrünungsmaßnahmen,** können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung des Wohngebiets auf die einzelnen Schutzgüter weitgehend ausgleichen.

Im Jahr 2023 wurde ebenfalls eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das Plangebiet erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass keine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten saP-relevanter Arten durch das Bauvorhaben besteht.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird durch ein angepasstes Maßnahmenkonzept ausgeglichen.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10. 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage Mäbenbergs im Gemeindegebiet (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Auszug BayernAtlas)	6
Abb. 2: Auszug aus dem LEP (Stand: 2022).....	7
Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Mittelfranken (Stand: 2007)	9
Abb. 4: Auszug aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Georgensgmünd	10
Abb. 5: Auszug aus dem BayernAtlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalschutz 2018	21
Abb. 6: Städtebauliche Konzeption Plangebiet	22
Abb. 7: Räumlicher Geltungsbereich	23
Abb. 8: Ausschnitt zur Erläuterung Wand- und Firsthöhe, Oberkante Fertigfußboden, Längsschnitt	25
Abb. 9: Übersicht Abfallentsorgung	35
Abb. 10: Biotopkartierung- Flachland mit Plangebiet (Bayernatlas 2025)	40
Abb. 11: Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen FNP der Gemeinde Georgensgmünd (Stand: 2000)	41
Abb. 12: Bodentypen (Bayernatlas 2025)	42
Abb. 13: Wassersensible Bereiche in Süden (Bayernatlas 2025)	43
Abb. 14: Bodendenkmäler im weiteren Umfeld des Planungsgebiets (Bayernatlas 2025).....	45
Abb. 15: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 2021	47
Abb. 16: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 2021	48

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff).....	31
Tabelle 2: Berechnung der Aufwertung durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen	33
Tabelle 3: Flächenbilanz Geltungsbereich	36
Tabelle 4: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	52
Tabelle 5: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	54
Tabelle 6: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen	55

E Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AELF	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Art.	Artikel
BayKompV	Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BE-Fläche	Baustelleneinrichtungsfläche
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
CO ₂	Kohlendioxid
dB(A)	bewerteter Schalldruckpegel
DIN	Deutsches Institut für Normung
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl.-Nr.	Flurstücksnummer
GOK	Gelände-Oberkante
ha	Hektar
Hz	Hertz = Schwingung pro Sekunde
i.V.m	in Verbindung mit
kF-Werte	Durchlässigkeitsbeiwert
KSG	Bundes-Klimaschutzgesetz
LAGA	Länderarbeitsgemeinschaft Abfall
LDBV	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAK	polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe
PM	Particulate Matter = Definition des Feinstaubs gemäß National Air Quality Standard
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SM	Schwermetalle
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
UBA	Umweltbundesamt
UR	Untersuchungsraum
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VDI	Verein Deutscher Ingenieure

F Verzeichnis der Anlagen

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, 2023, Bachmann Artenschutz GmbH