



Gemeinde Georgensgmünd

Landkreis Roth

13. Änderung des Flächennutzungsplans

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

Inhalt

A	Begründung	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke	5
A.3	Bauflächenbedarf	5
A.4	Verfahren	6
A.5	Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen	7
A.5.1	Städtebauliche Bestandsaufnahmen	7
A.5.2	Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB	8
A.5.3	Naturschutzrecht	11
A.5.4	Wasserhaushalt	11
A.5.5	Immissionsschutz	11
A.5.6	Landwirtschaft	13
A.5.7	Denkmalschutz	14
A.5.8	Geogefahren	15
A.5.9	Kampfmittel und Altlasten	15
A.5.10	Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans	15
A.6	Änderung des Flächennutzungsplans	16
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	16
A.6.2	Nutzungsänderung	16
A.6.3	Flächenbilanz	17
B	Umweltbericht	18
B.1	Einleitung	18
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans im Parallelverfahren	18
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	19
B.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes	22
B.2.1	Schutzgut Fläche	22
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	23
B.2.3	Schutzgut Boden	23
B.2.4	Schutzgut Wasser	24
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	25
B.2.6	Schutzgut Landschaft	25
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	26
B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	27
B.2.9	Wechselwirkungen	27
B.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	27
B.3.1	Wirkfaktoren	27
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	28

B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	30
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	31
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	31
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	32
	Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.	32
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	32
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	32
	Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut.	33
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	33
B.3.10	Wechselwirkungen	33
B.3.11	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	33
B.3.12	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	33
B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	33
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	34
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	34
B.6	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	35
B.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	35
B.8	Zusätzliche Angaben	35
B.8.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	35
B.8.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	36
B.8.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	36
B.8.4	Referenzliste mit Quellen	36
B.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	37
C	Rechtsgrundlagen	39
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	40
E	Abkürzungsverzeichnis	41

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

In der Gemeinde Georgensgmünd besteht eine fortwährende Nachfrage nach Wohnraum infolge des anhaltenden Bevölkerungswachstums. Die bestehenden Wohnbaulandpotenziale werden damit einhergehend ausgeschöpft. Aufgrund dessen beabsichtigt die Gemeinde Georgensgmünd die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Im Weinhölzel“. Vorhandene Nachverdichtungspotenziale sollen so ausgenutzt werden und eine geordnete städtebauliche Struktur gewährleistet werden.

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.

A.2 Ziele und Zwecke

Mit der Flächennutzungsplanänderung möchte die Gemeinde Georgensgmünd eine organische Siedlungsentwicklung des Ortsteils Mäbenberg gewährleisten, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Ermöglicht werden soll die Realisierung von drei Grundstücken mit Einzel- oder Doppelhausbebauung in einem Baugebiet, welches sich organisch an den gewachsenen baulichen Strukturen im nahen Umfeld orientiert. Zielsetzung der Planung ist somit eine verträgliche Steuerung der Siedlungsentwicklung sowie eine geordnete Entwicklung der angestrebten baulichen Anlagen.

Bei einer Flächenneuanspruchnahme muss der Bedarf grundsätzlich nachvollziehbar dargelegt werden. Einer bedarfsgerechten Erweiterung des Siedlungsbereiches im Ortsteil Mäbenberg kann nach Südosten hin zugestimmt werden. Die geplante Bebauungsstruktur wurde daher in die Planung miteinbezogen. Für die Schaffung der baurechtlichen Grundlage für das Vorhaben und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan wird als angebotsbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

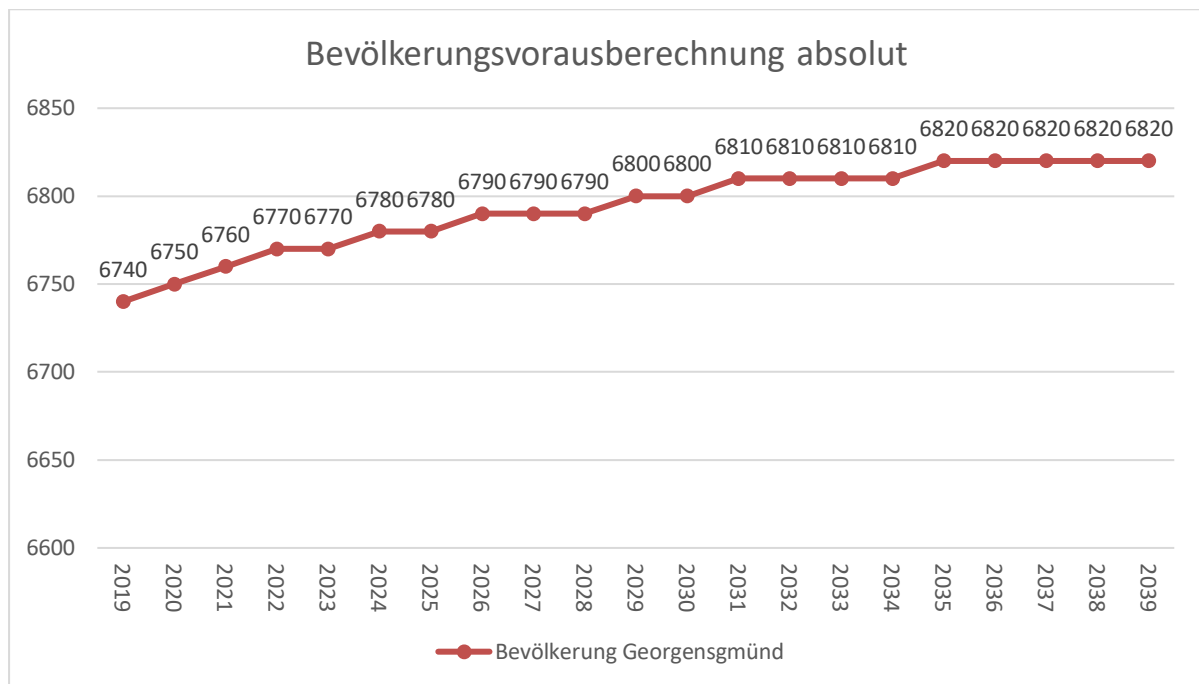
Zielsetzung der Änderung ist, die derzeit im FNP noch als potenzielles Dorfgebiet dargestellte Fläche (MD) in eine Wohnbaufläche (W) umzuwandeln.

Bei der Planung sollen überdies die naturschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden, geeignete Vorgaben zur Klimaanpassung erfolgen sowie eine Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

A.3 Bauflächenbedarf

Die Gemeinde Georgensgmünd möchte sparsam mit Grund und Boden umgehen und Flächenausweisung im erforderlichen Umfang mit dem Ziel einer flächensparenden Bauweise umsetzen. Bei der Ausweisung neuer Bauflächen ist daher zunächst die entsprechende Bedarfssituation darzustellen, auch anhand der bestehenden Strukturdaten.

Georgensgmünd liegt im Landkreis Roth und damit in einer Region mit zukünftig prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung. Für Georgensgmünd wird ebenfalls eine positive Bevölkerungsentwicklung vorausberechnet. Der Ortsteil Mäbenberg befindet sich im Nordwesten des Gemeindegebiets und ist ein größerer Ortsteil in der Gemeinde. Auch in der bisherigen Bevölkerungsentwicklung ist eine positive Einwohnerentwicklung abzulesen. Seit dem Jahr 2005 verzeichnet die Gemeinde ein Wachstum von 2,5 % und verzeichnet im Jahr 2023 eine Bevölkerung von 6.885 Einwohnern. Die Vorausberechnung prognostiziert einen Anstieg um 1,1 % auf insgesamt 6.820 Einwohner.¹



Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2019	6 741
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2029	6 800
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2039	6 800

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung gem. Demographiespiegel Bayern – Georgensgmünd (© Bay. Landesamt für Statistik August 2021)

A.4 Verfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Im Weinhölzel“ nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (13. Änderung).

¹ Bay. Landesamt für Statistik August 2021

A.5 Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen

A.5.1 Städtebauliche Bestandsaufnahmen

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Mäbenberg, welcher nördlich vom Hauptort Georgensgmünd liegt. Innerhalb des Ortsteils liegt das Planungsgebiet im südlichen Ortsrand. Der städtebauliche Bestand von Mäbenberg ist geprägt durch Hofstrukturen sowie Einfamilienhausbebauung.

Im Osten sowie im Süden grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an den Änderungsbereich. Im Westen grenzt ein Dorfgebiet (MD) an. Nördlich des Plangebiets befindet sich der Straßenzug der Konrad-von-Megenberg-Straße. Erschlossen werden kann das Plangebiet auch zukünftig über die bestehende Infrastruktur der Konrad-von-Megenberg-Straße.

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks mit der Flurstücksnummer 328 sowie eine Teilfläche des Flurstücks mit der Flurstücksnummer 2/4, beide Gemarkung Mäbenberg im Gemeindegebiet Georgensgmünd.



Abbildung 2: Geltungsbereich der Änderungsfläche (schwarze Umgrenzung)

A.5.2 Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP) und im Regionalplan für die Region Nürnberg (7) festgelegt. Ziele lösen eine Anpassungspflicht aus, Grundsätze sind Vorgaben und in die Abwägung einzustellen.

A.5.2.1 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 Verdichtungsraums Erlangen-Fürth-Nürnberg-Schwabach.

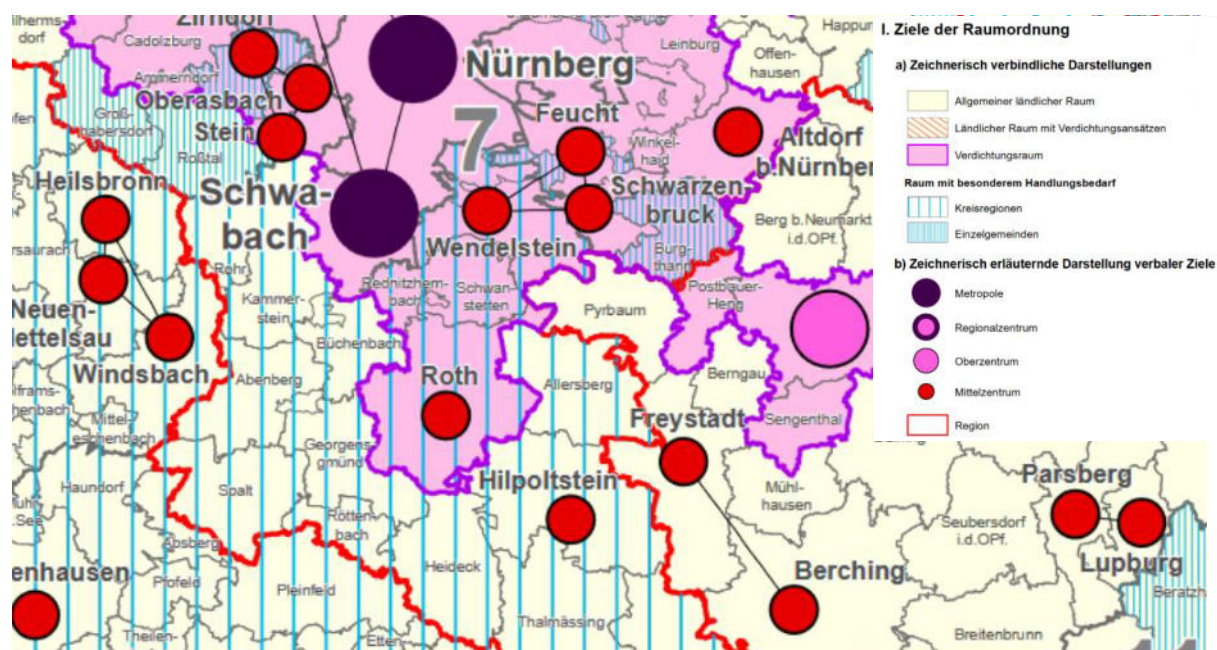


Abbildung 3: Auszug aus dem LEP Bayern, (Stand 11/2022)

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

- 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]

- 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.5.3 Naturschutzrecht

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

Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotope und gesetzlich geschützte Biotope (§ 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, Gebüsche und Feldgehölze um Mäbenberg“.

A.5.4 Wasserhaushalt

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Zum Grundwasserflurabstand liegen derzeit keine Informationen vor.

Aufgrund der Lage in landwirtschaftlich genutzten Bereichen ist das Vorkommen von Drainagen innerhalb des Planungsgebietes zu prüfen.

Trinkwasserschutzgebiete befinden sich nicht im weiteren Umfeld der Planung.

A.5.5 Immissionsschutz

Umliiegend 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 dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans beträgt 17,4 m. Bis zur südlichen Baugrenze des dazugehörigen Bebauungsplans 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 37,4 m bis zum Geltungsbereich (40,4 m bis zur Baugrenze) 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.

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 die Wohnbaufläche 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 Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 „Im Weinhölzel II“ i. d. F. vom 07.11.2025, S. 13).

Ein Immissionsschutzkonflikt, über die reguläre Abstufung zwischen einem Dorfgebiet und einer Wohnbaufläche hinaus, kann nicht erkannt werden. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Dorfgebietes sind bezogen auf die vorliegende Flächennutzungsplanänderung mit Darstellung einer Wohnbaufläche demnach als verträglich einzustufen.

A.5.6 Landwirtschaft

Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen soll durch die Planung nicht eingeschränkt werden. Beim Bau ist zudem darauf zu achten, dass keine Drainagen der angrenzenden Grundstücke beschädigt werden.

A.5.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler 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.

A.5.8 Geogefahren

Im Plangebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt.

A.5.9 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

A.5.10 Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans

Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 stellt das Plangebiet als geplantes Dorfgebiet (MD) dar. Im Osten sowie im Süden grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an den Änderungsbereich, im Westen grenzt eine weiteres Dorfgebiet (MD) sowie nördlich an den Straßenzug der Konrad-von-Megenberg-Straße an das Plangebiet.

Eine Teilfläche des Flurstücks 328 der Gemarkung Georgensgmünd soll zukünftig als Wohnbaunutzung entwickelt werden. Aufgrund dessen erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Im Weinhölzel“. Das Plangebiet soll daher zukünftig als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden. Da dies nicht aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar ist, wird der Flächennutzungsplan im Zuge des Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert und zukünftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen FNP der Gemeinde Georgensgmünd mit Geltungsbereich der FNP Änderung (Stand: 2000), o.M.

A.6 Änderung des Flächennutzungsplans

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung beinhaltet eine Teilfläche des Flurstücks-Nummer 328 sowie eine Teilfläche des Flurstücks mit der Flurstücksnummer 2/4, beide der Gemarkung Mäbenberg. Das Plangebiet weist eine Fläche von insgesamt 2.960 m² auf.

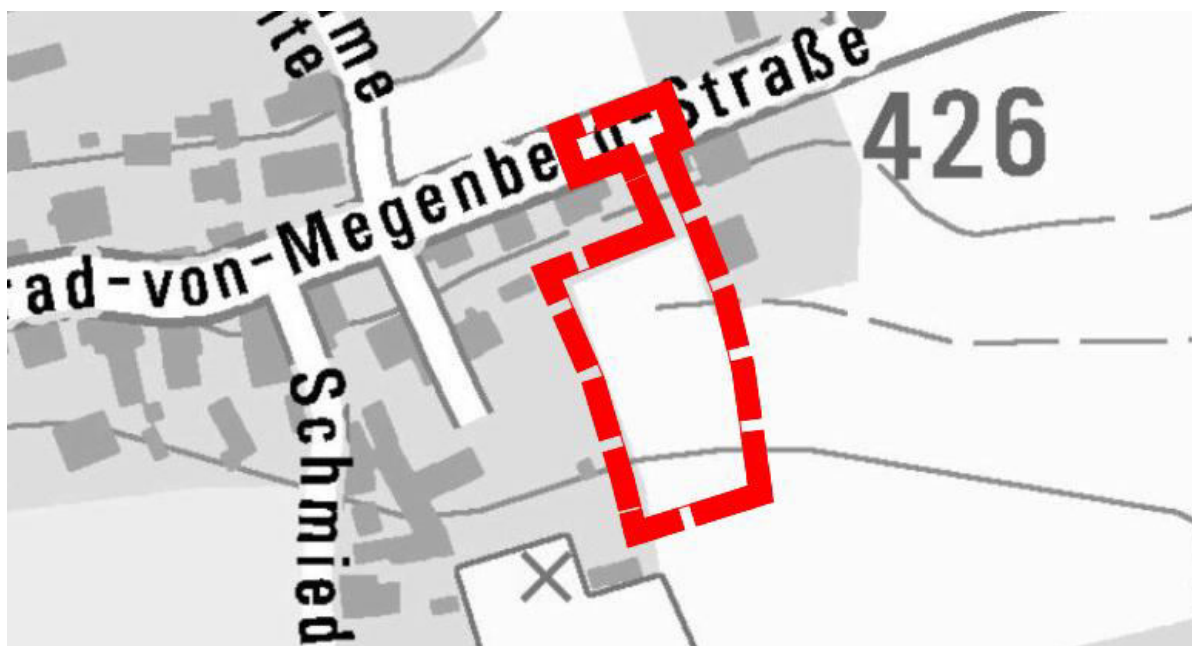


Abbildung 6: Änderungsbereich Flächennutzungsplan, o.M.
© Bay. Vermessungsverwaltung, 2025

A.6.2 Nutzungsänderung

Die wesentliche Flächennutzungsplanänderung umfasst die Umwandlung der Flächen, welche derzeit als geplantes Dorfgebiet (MD) dargestellt sind, zu einer Wohnbaufläche (W). Hierdurch soll die Errichtung von Einzel- und Doppelhausbebauung ermöglicht werden.



Abbildung 7: Ausschnitt der Änderung des Flächennutzungsplans

A.6.3 Flächenbilanz

Flächendarstellung	Wirksamer FNP	Geänderter FNP
Wohnbaufläche	0 m ²	2.781 m ²
Dorfgebiet	2.782 m ²	0 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	178 m ²	178 m ²
Fläche gesamt	2.960 m²	2.960 m²

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

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. 2.960 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 Vorhabens – bestehend aus einem Eigenbedarf und zwei weiteren Grundstücken zur Bebauung – die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Da die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelbar ist, besteht die Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans im Parallelverfahren

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. 2.960 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 der Begründung zum Bebauungsplan), 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 die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sowie den im Zusammenhang stehenden 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
- **BImSchG**
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) 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.



Abbildung 8 Biotopkartierung- Flachland (Rosa) (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.5.2) 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.

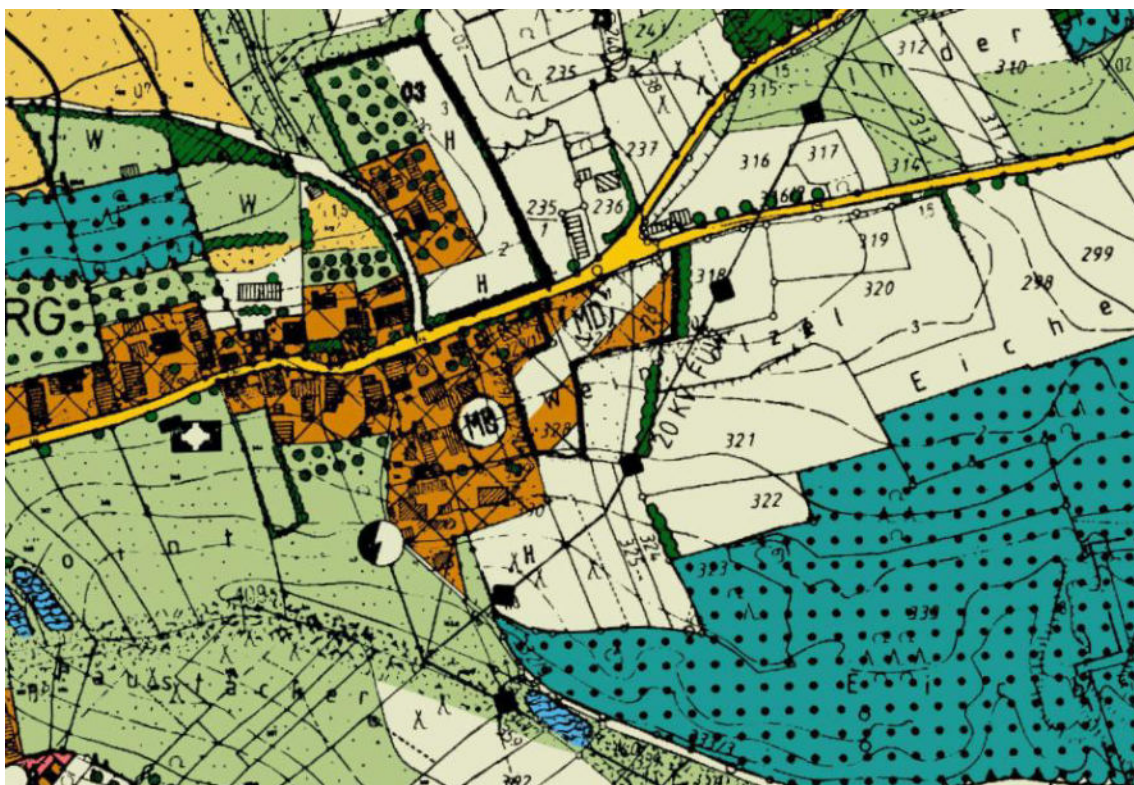


Abbildung 9. Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen FNP der Gemeinde Georgensgmünd (Stand: 2000)

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

Die Folgenden Schutzgutbeschreibungen sowie Auswirkungsbeschreibungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter, die sich im Zuge der Ausweisung des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans ergeben.

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.



Abbildung 10: 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.



Abbildung 11: 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.



Abbildung 12: 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.

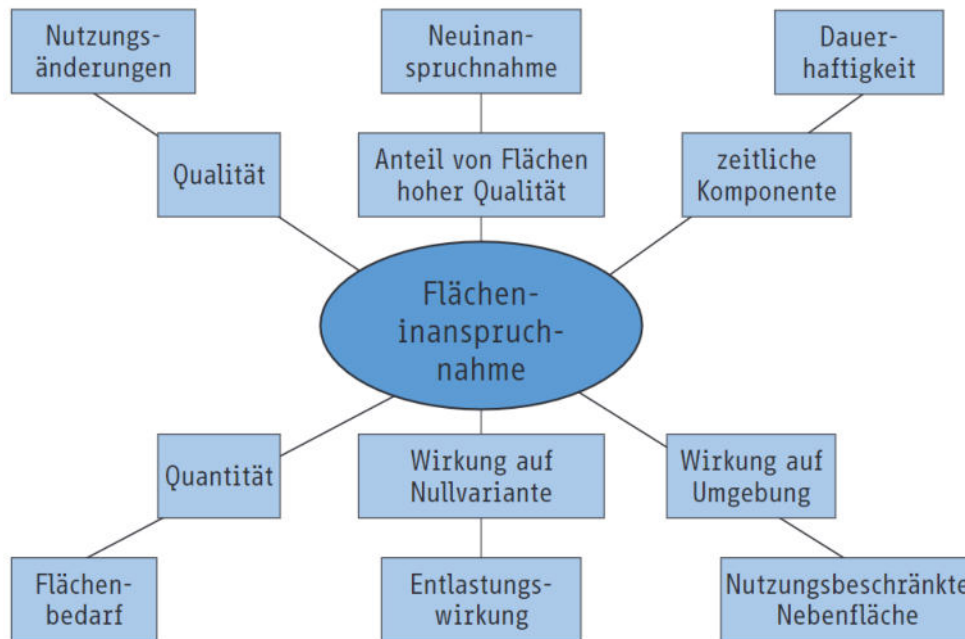


Abbildung 13: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

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

Abbildung 14: 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 Auswirkung.

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 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 Erdbebenzone², d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

B.3.12 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.

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.

² Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff:06.06.2025]

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 2: 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
Luft / Klima	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen
Landschaft	▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
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 Ermittlung des Eingriffs sowie dazugehörige naturschutzfachliche Ausgleichsberechnung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

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. Südlich des Plangebietes des Bebauungsplans werden 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 3: 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

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
	▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern ▪ Flurabstand zum Grundwasser ▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung ▪ Schadstoffeinträge
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 4: 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
Boden	▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. https://www.umweltatlas.bayern.de [Zugriff: 06.05.25] ▪ Ortseinsicht am 31.01.25
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 zur Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren 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.

Der südliche Teil des Planungsgebietes weist ein Geländegefälle Richtung Süden von etwa 13 m Höhenunterschied auf. Dort ist eine interne Ausgleichsfläche mit Begrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen 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 geschaffenen Pflanzungen sowie die Entwicklung der vorgesehenen Ausgleichsfläche im Süden des Plangebiets, ergänzt durch weitere Begrünungsmaßnahmen, können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung des Wohngebiets auf die einzelnen Schutzgüter weitgehend ausgleichen.

Im Jahr 2023 wurde 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 innerhalb des Bebauungsplanverfahrens 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

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung gem. Demographiespiegel Bayern – Georgensgmünd (© Bay. Landesamt für Statistik August 2021).....	6
Abbildung 2: Geltungsbereich der Änderungsfläche (schwarze Umgrenzung).....	7
Abbildung 3: Auszug aus dem LEP Bayern, (Stand 11/2022).....	8
Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Region Nürnberg, Karte 1 – Raumstruktur, o. M. (Stand: 2007)....	10
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen FNP der Gemeinde Georgensgmünd mit Geltungsbereich der FNP Änderung (Stand: 2000), o.M.	15
Abbildung 6: Änderungsbereich Flächennutzungsplan, o.M. © Bay. Vermessungsverwaltung, 2025.....	16
Abbildung 7: Ausschnitt der Änderung des Flächennutzungsplans	17
Abbildung 8 Biotopkartierung- Flachland (Rosa) (Bayernatlas 2025)	21
Abbildung 9. Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen FNP der Gemeinde Georgensgmünd (Stand: 2000)	22
Abbildung 10: Bodentypen (Bayernatlas 2025).....	24
Abbildung 11: Wassersensible Bereiche in Süden (Bayernatlas 2025)	25
Abbildung 12: Bodendenkmäler im weiteren Umfeld des Planungsgebiets (Bayernatlas 2025).....	27
Abbildung 13: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 2021	29
Abbildung 14: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 2021	30

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanzierung	17
Tabelle 2: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.....	34
Tabelle 3: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	35
Tabelle 4: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen.....	37

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