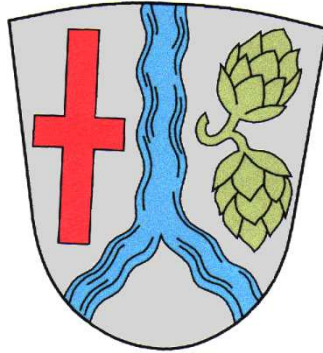


GEMEINDE GEORGENSGMÜND



BEBAUUNGSPLAN MÄBENBERG NR. 3 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET

„IM WEINHÖLZL 2“ IM ORTSTEIL MÄBENBERG

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 07.11.2025

[Änderungen zum Vorentwurf i. d. f. vom 02.04.2025 in roter Schriftfarbe]

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Planungsziel	4
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets	4
2	Übergeordnete Planungen	5
2.1	Regionalplan- und Landesplanung	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	6
3	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	6
3.1	Städtebauliche Konzeption	6
3.2	Verkehrerschließung	7
3.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
3.5	Garagen, Carports und Stellplätze	8
3.6	Umgang mit Niederschlagswasser	8
3.7	Sammelstandort für Abfallbehälter	9
3.8	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	9
3.9	Gestalterische Ziele der Grünordnung	10
3.10	Flächenübersicht	12
4	Immissionsschutz	12
4.1	Landwirtschaftliche Immissionen	12
4.2	Gewerbliche Immissionen	14
5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	14
5.1	Schmutzwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung	14
5.2	Wasserversorgung	16
5.3	Stromversorgung	16
5.4	Telekommunikationsanlagen	16
5.5	Abfallentsorgung	16
5.6	Durchführung der Erschließung	17
6	Umweltbericht	17
6.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	17
6.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
6.2.1	Abiotische Schutzgüter	18
6.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	21
6.2.3	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	28
6.2.4	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	30
6.2.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	31
6.2.6	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	32
6.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	32

6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung).....	32
6.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	32
6.4.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung).....	34
6.4.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	36
6.4.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	39
6.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	39
7	Aufstellungsvermerk.....	40

Anlagen

- Anlage 1** Kurzer Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für den Bau zweier Einfamilienhäuser in Mäbenberg, Bachmann Artenschutz GmbH, Ansbach, Fassung mit Stand 05/2024, geändert 10.03.2025
- Anlage 2** Liste „Heimische Laubgehölze“, Landratsamt Roth, Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege, 22.1.2008/08.14
- Anlage 3** Streuobstliste für den Landkreis Roth, Landratsamt Roth, Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege, 8.9.08/8.2014

1 Einleitung

1.1 Anlass und Planungsziel

Ein ortsansässiger Bürger plant auf seinen Grundstücken **Fl.-Nr. 330/1 und 330/2** im Ortsteil Mäbenberg die Erschließung zweier Baugrundstücke in zweiter Reihe mittels eines Anliegerwegs. Auf dem östlichen Grundstück ist die Errichtung eines Wohnhauses für die eigenen Nachkommen geplant. Auf dem westlichen Grundstück plant ein ortsansässiger Handwerksbetrieb die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses einschließlich Nebengebäude als Werkzeuglager. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Bebauung geschaffen werden.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Der Ortsteil Mäbenberg befindet sich rund 4 km nördlich von Georgensgmünd. Das geplante Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Mäbenberg (vgl. Abbildung 1).

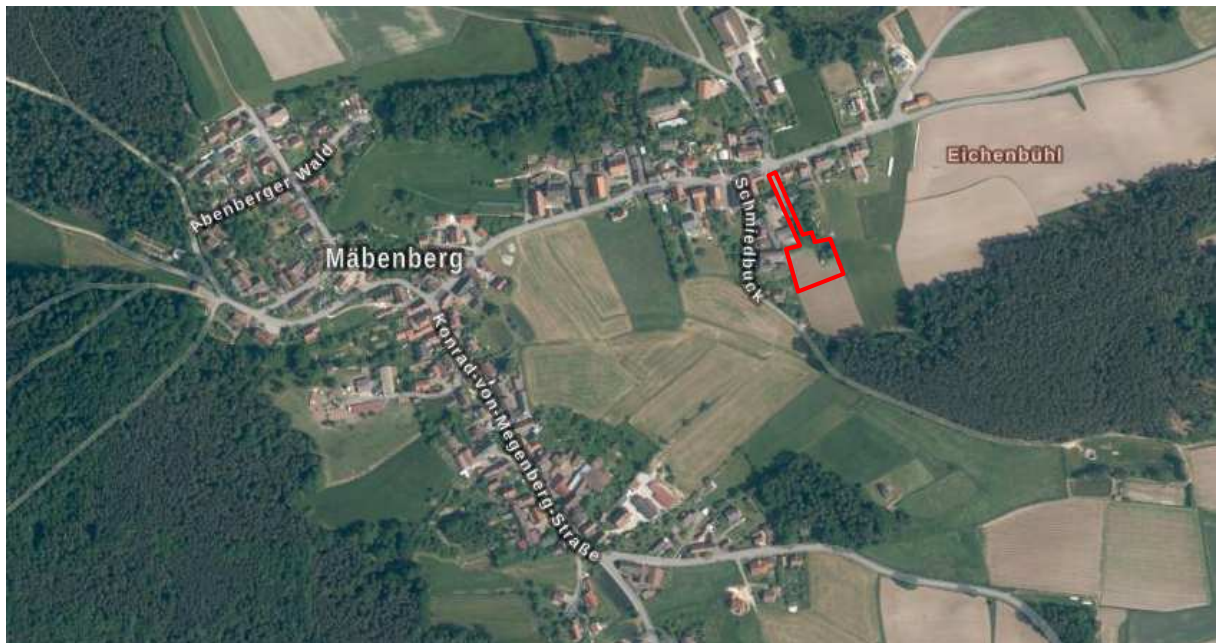


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs in Mäbenberg (Luftbild, ohne Maßstab)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Mäbenberg Nr. 3 „Im Weinhölzl 2“ beinhaltet Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 329, 329/2, 330, **330/1 und 330/2** der Gemarkung Mäbenberg, Gemeinde Georgensgmünd, Landkreis Roth. Er umfasst eine Fläche von 0,35 ha und wird begrenzt durch

- Siedungsflächen im Westen und Norden/Nordosten,
- Gehölze und landwirtschaftliche Flächen im Osten und
- eine landwirtschaftliche Hopfenanlage im Süden.

Das Planungsgebiet liegt im Übergangsbereich von dörflicher Siedlungsstruktur zur landwirtschaftlichen Nutzung im Außenbereich. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden aktuell als Grünland, Fläche für Hopfenbau, als Holzlagerfläche sowie als Zufahrt genutzt. Im

Osten des Geltungsbereichs befinden sich zudem ein ehemaliger Pferdestall, der abgebrochen werden soll sowie einige Gehölze.

Das Planungsgebiet liegt an einem nach Süden bis Südwesten ausgerichteten Hang und weist eine mittlere Geländeneigung von ca. 9 % auf. Die genauen Höhenverhältnisse können den im Planblatt dargestellten Höhenlinien entnommen werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan- und Landesplanung

Der Ortsteil Mäbenberg liegt am südwestlichen Rand der „Region Nürnberg“ (Planungsregion 7), ca. 4 km nördlich des Unterzentrums Georgensgmünd und innerhalb der Gebietskategorie „Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen“.

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

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

Die Gemeinde Georgensgmünd bemüht sich grundsätzlich intensiv um die Erschließung von Innenentwicklungspotenzialen. Für die geplanten Bauvorhaben ortsansässiger Bürger stehen jedoch derzeit keine geeigneten Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil Mäbenberg zur Verfügung.

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Georgensgmünd sind die geplanten Bauflächen als Dorfgebiet (MD) dargestellt (vgl. Abbildung 2). Entsprechend der geplanten Nutzung wird im Bebauungsplan ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Da es sich in beiden Fällen um gemischte Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO handelt, stellt die Ausweisung als Mischgebiet keine erhebliche Abweichung von der Darstellung des FNPs ab. In Abstimmung mit dem Landratsamt Roth wird daher – auch im Hinblick auf die geringe Größe des Planungsgebiets – von einer Änderung des FNPs im Parallelverfahren abgesehen.

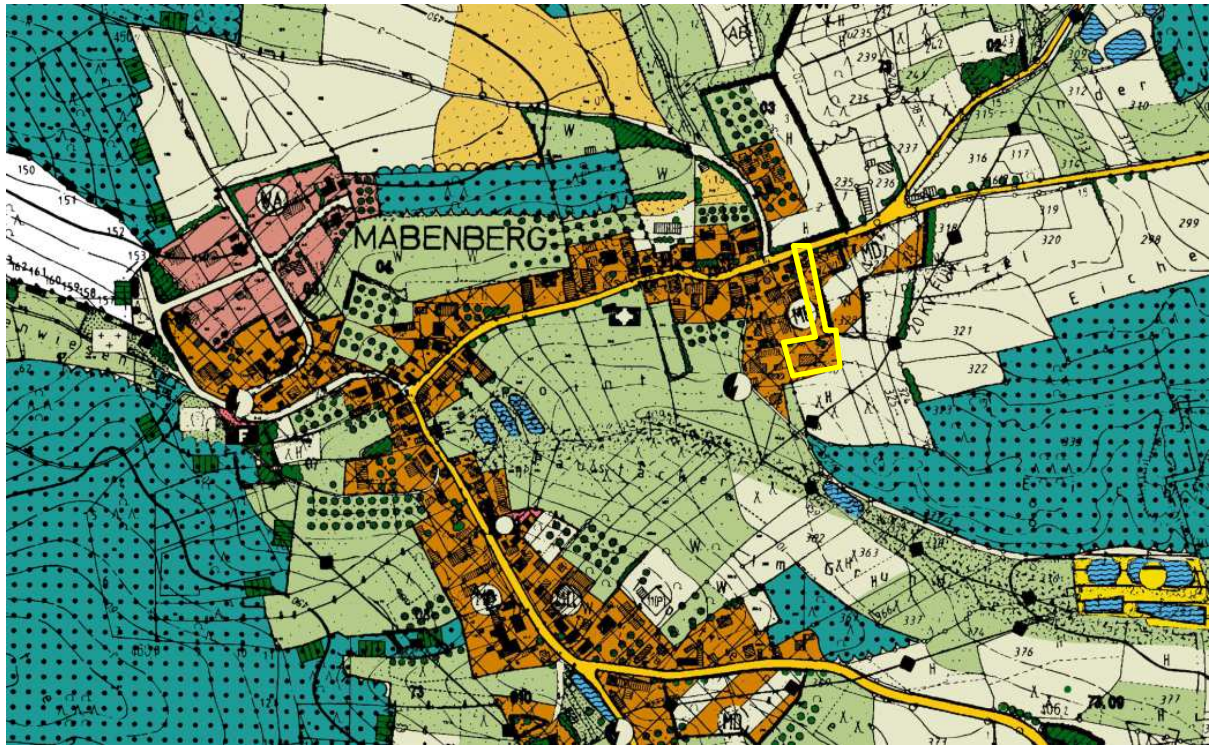


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsgültigen FNP der Gemeinde Georgensgmünd, Ortsteil Mäbenberg (Planungsgebiet gelb umrandet, ohne Maßstab)

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz. Auch in der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Strukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

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

3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

3.1 Städtebauliche Konzeption

Das Baugebiet „Im Weinhölzl 2“ umfasst zwei Bauparzellen mit Flächengrößen von 910 und 955 m². Die beiden Grundstücke werden mittels eines privaten Erschließungswegs von der Konrad-von-Megenberg-Straße im Norden erschlossen und sollen einer gemischten baulichen Nutzung zugeführt werden.

Die gewählte Parzellierung orientiert sich dabei an den örtlichen Gegebenheiten und der beabsichtigten Nutzung. Auf der westlichen Parzelle beabsichtigt ein örtlicher Handwerker die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit einem Nebengebäude als Werkzeuglager. Auf der östlichen Parzelle ist die Errichtung eines Wohnhauses geplant.

Der bislang bis in den Geltungsbereich reichende Hopfengarten wird bzw. wurde bereits in Teilen zurückgebaut, so dass ein ausreichender Abstand im Hinblick auf ein konfliktfreies

Nebeneinander entsteht. Südlich des Baugebiets wird zu diesem Zweck eine Grünfläche als Puffer zur Hopfenanlage festgesetzt, welche gleichzeitig für die Versickerung von Niederschlagswasser genutzt werden soll.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und weiterer planungs- und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen orientiert sich der Bebauungsplan im Wesentlichen an der nördlich und westlich angrenzenden Bebauung.

3.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Mischgebiets an das örtliche Straßennetz von Mäbenberg erfolgt über einen rund 75 m langen, privaten Erschließungsweg von der Konrad-von-Megenberg-Straße. Der Stichweg erhält eine Breite von 4,00 m und mündet am südlichen Ende in einen Wendeplatz mit einem Durchmesser von 14 m. Von diesem aus werden die angrenzenden Parzellen 1 und 2 erschlossen.

Da der Wendeplatz lediglich für das Wenden von Pkw und Klein-Lkw bzw. Lieferwagen ausreichend dimensioniert ist, sind die Abfallbehälter des Baugebiets am Tag der Abholung zur Entleerung im Einmündungsbereich an der Konrad-von-Megenberg-Straße bereitzustellen.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Geltungsbereich ist die Errichtung eines Einfamilienhauses sowie eines Betriebsleiterwohnhauses für einen kleinen Handwerksbetrieb vorgesehen. Für den Handwerksbetrieb ist außerdem ein Nebengebäude zur Lagerung von Werkzeug geplant. Weitere gewerbliche (Produktions-)Anlagen sind nicht vorgesehen. Die hier angestrebte und im dörflichen Umfeld übliche Mischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe entspricht dem Charakter eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Die Maßzahlen GRZ und GFZ liegen damit unter den Orientierungswerten der BauNVO für Mischgebiete. Ziel ist Entwicklung eines lockeren Mischgebiets am Ortsrand mit größeren Garten- und Grünflächenanteilen im Übergang zur freien Landschaft.

Zahl der Vollgeschosse

Die städtebauliche Umgebung des Geltungsbereichs ist geprägt von ein- bis maximal zweigeschossigen Gebäuden. Innerhalb des Geltungsbereichs werden dementsprechend maximal zwei Vollgeschosse zugelassen (II).

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenze festgesetzt. Hauptgebäude und deren Anbauten dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

Die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der überbaubaren Flächen und an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Die Zahl der anzulegenden Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Georgensgmünd.

3.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasserversickerung

Um die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu minimieren, ist das auf den privaten Verkehrs-, Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort innerhalb der Baugrundstücke bzw. auf der südlich angrenzenden Grünfläche über die belebte Bodenzone zu versickern (z. B. in Versickerungsmulden).

Bei der Versickerung auf dem Grundstück sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu beachten. So dürfen u. a. höchstens 1.000 m² befestigte Fläche je Versickerungsanlage angeschlossen werden.

Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, muss für die Versickerung des Oberflächenwassers eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach §15 BayWG vom Bauherrn beantragt werden.

Flächenbefestigung

Für die Befestigung von Einfahrten, Hofflächen und Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken sind wasserdurchlässige, d. h. versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z. B. wassergebundene Decke, Rasen- oder Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, etc.).

Die Festsetzung trägt in Verbindung mit der dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken dazu bei, die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu verringern und die Grundwasserneubildung zu fördern.

3.7 Sammelstandort für Abfallbehälter

Da das Kleinbaugebiet über keine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge verfügt, ist in der Planzeichnung ein Sammelstandort für die Abfallbehälter am Tag der Abholung festgesetzt. Die künftigen Bewohner des Kleinbaugebiets müssen ihre Abfall- und Wertstoffsammelbehälter am Tag der Abholung zur Entleerung auf der im Planblatt entsprechend gekennzeichneten Fläche bereitstellen.

3.8 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

First- und Wandhöhe

Um die Gesamthöhe der Gebäude und die Höhe der Wandansichtsflächen zu begrenzen, und damit Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, werden folgende Höhenregelungen festgesetzt:

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt für Satteldächer 9,00 m und für Pultdächer 7,00 m.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt unabhängig von der Dachform 6,50 m.

Bezugspunkt für die Ermittlung der First- und Wandhöhe ist der höchste Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante mit der anliegenden natürlichen Geländeoberfläche.

Die Wandhöhe ist gemäß BayBO definiert als das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Dachgestaltung

Grundsätzlich wird für den Geltungsbereich eine landschaftstypische Bauweise mit Satteldächern angestrebt. Für Wohngebäude werden deshalb ausschließlich Satteldächer zugelassen. Um jedoch für die Errichtung von Lagergebäuden im gewerblichen Bereich auch kostengünstigere Bauweisen zu ermöglichen, werden für diese Gebäude zusätzlich Pultdächer zugelassen.

Die zulässige Dachneigung beträgt für Satteldächer 15-50°. In Verbindung mit den First- und Wandhöhenregelungen und der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse werden damit erdgeschossige Bauweisen mit steilem, fränkischem Satteldach ebenso ermöglicht, wie zweigeschossige Bauweisen mit flacherem Satteldach. Auch modernere „Zwischenformen“ mit erhöhtem Kniestock sind denkbar und zulässig.

Für Pultdächer wird die zulässige Dachneigung auf 10-20° begrenzt, um Gebäude mit unverhältnismäßig hohen Wandflächen zu vermeiden.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Sattel- und Pultdächer mit den vorgenannten Dachneigungen sowie Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit Neigungen von 0-9° zulässig.

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

Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung werden für Wohngebäude Dachsteine oder Ziegel in roten oder rotbraunen, nicht glänzenden Farbtönen zugelassen.

Für Betriebs- und Lagergebäude sowie Garagen sind zur Dacheindeckung Dachsteine oder Ziegel sowie Dacheindeckungen aus Metall in roten oder rotbraunen, nicht glänzenden Farbtönen zulässig.

Dachbegrünung ist für alle Gebäude zulässig.

Dachaufbauten, Zwerchhäuser

Zwerchhäuser und Dachgauben sind mit Giebel und Satteldach oder geschleppt (Schleppgauben) zulässig.

Als gestalterische Vorgabe wird festgelegt, dass der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen muss.

Die Anbringung von Solaranlagen auf Dächern ist zugelassen. Die Anlagen sind jedoch parallel zur Dachhaut anzuordnen und dürfen nicht über diese hinausragen.

Fassadengestaltung

Um die Bildung von erheblich störenden Fremdkörpern im Ortsbild zu verhindern, werden nachfolgende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäudefassaden getroffen:

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz verkleiden. Für den Anstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden; grelle Farben werden zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen.

Einfriedungen

Um eine ausreichende Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind Einfriedungen sockellos mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten.

Geländemodellierung

Innerhalb der Grundstücke sind zur Terrassenbildung Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

Ein eventuell erforderlicher Höhenausgleich zu den Nachbargrundstücken ist durch Böschungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m herzustellen; Stützmauern an der Grundstücksgrenze sind unzulässig.

Die Regelungen zur Geländemodellierung sollen unverhältnismäßige Eingriffe in die natürliche Geländeform verhindern und mögliche Konflikte aufgrund größerer Böschungs- oder Mauerhöhen an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken vermeiden.

3.9 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Mäbenberg und schließt an vorhandene Bebauung bzw. Gartenflächen an.

Die grünordnerische Gestaltung dient der landschaftsverträglichen Einbindung sowie der inneren Durchgrünung der geplanten Bauparzellen. Um den ländlich-dörflichen Charakter des Planungsraums zu erhalten und weiter zu betonen, wird insbesondere Wert auf eine wirkungsvolle Randeingrünung und einen positiven Übergang in die freie Landschaft am Ortsrand von Mäbenberg gelegt. Des Weiteren werden Baumpflanzungen innerhalb der Bauparzellen festgesetzt. Außerdem werden ökologische Aspekte berücksichtigt.

Die bestehenden Gehölze liegen relativ zentral in der östlichen Parzelle, innerhalb der Baugrenze. Ein Erhalt ist damit ohne massive Einschränkung für die Bebauung nicht möglich. Es

handelt sich um eine Mischung aus heimischen und nicht heimischen, teilweise angepflanzten sowie durch Sukzession entwickelten Gehölzen. Wünschenswert wäre der Erhalt des mehrstämmigen östlichen Berg-Ahorns am östlichen Rand.

Zur Ortsrandeingrünung und als Ausgleich für den Verlust der Gehölzstrukturen wird im Osten der geplanten Bebauung eine mindestens zweireihige sowie im Süden eine mindestens dreireihige je freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern festgesetzt (Pflanzgebot A). Um ein städtisch-steriles Bild zu vermeiden sowie aus ökologischen Gründen sind geometrische Schnitthecken nicht zulässig. Damit werden eine gute Ortsrandeingrünung und ein angemessener Übergang in die freie Landschaft gewährleistet. Bei einer ggf. künftigen Bebauung östlich des Geltungsbereichs bildet die östliche Heckenpflanzung eine Grünzäsur zwischen den künftigen Bauflächen. Des Weiteren können die Hecken in gewissem Umfang Stäube und Feinpartikel binden und damit Eintragungen aus den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen reduzieren. Die mindestens dreireihige, südliche Hecke kann als Ausgleichsmaßnahme (A1) angerechnet werden. In der Hecke sind mind. vier Laubbäume zu pflanzen und zu integrieren.

Zur inneren Durchgrünung des kleinen Baugebiets wird die Pflanzung von mindestens einem hochstämmigen Laub- oder Obstbaum je angefangene 500 m² auf privaten Grundstücken festgesetzt (Pflanzgebot B). Die Baumstandorte innerhalb des Grundstücks bleiben dem Eigentümer freigestellt und sind ohne Standortbindung ausgewiesen. Neben der Auflockerung des Baugebiets dienen die Bäume auch der Beschattung und Verbesserung des Mikroklimas. Für den dauerhaften Erhalt des o.g. Berg-Ahorns kann ein zu pflanzender Baum entfallen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Die südliche Teilfläche des Geltungsbereichs wird als private Grünfläche festgesetzt. Für die Grünfläche werden keine weiteren Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Sie dient einerseits der Förderung des ländlichen Charakters und zusammen mit der Heckenpflanzung einem positiven Übergang in die freie Landschaft sowie andererseits als Abstands-/Pufferfläche zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung und zur Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet.

Wünschenswert wäre im Bereich der Hecken oder der südlichen Grünfläche wieder Holz- und Steinhaufen als Strukturen anzulegen. Solche typisch dörflichen Strukturen können Kleinsäugern, Zauneidechsen u.a. Arten Versteckmöglichkeiten und Lebensraum bieten.

Als zweite Ausgleichsmaßnahme wird knapp 400 m nordöstlich des Geltungsbereichs eine kleine Streuobstwiese mit vier bis sechs hochstämmigen Obstbäumen angelegt (Ausgleichsmaßnahme A2). Die kleine Streuobstwiese stellt neben der naturschutzfachlichen Aufwertung eine kulturlandschaftstypische Struktur in Ortsnähe dar und bietet künftig Lebensraum und Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten.

Für das kleine Baugebiet werden keine ausführlichen Pflanzlisten genannt. Für die Realisierung der Pflanzgebote und Ausgleichsmaßnahmen sind Gehölze aus der Liste „Heimische Laubgehölze“ und der „Streuobstliste für den Landkreis Roth“ der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth zu wählen. Aufgrund der Ortsrandlage und dem Übergang zur freien Landschaft wird bewusst auf die Verwendung heimischer Arten Wert gelegt und fremdländische sowie invasive Arten, insbesondere nicht heimische Koniferen, werden ausgeschlossen. Damit wird einerseits dem ländlichen Charakter im Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen und andererseits werden Lebensräume für störungsunempfindliche Tierarten geschaffen. Neben dem ökologischen Aspekt einer höheren Bedeutung heimischer, blühender und fruchtender Gehölze für die heimische Fauna, zeigen

heimische Laubgehölze aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild.

Dem ländlichen Charakter und der Ortsrandlage im Übergang zur freien Landschaft wird auch über die Festsetzung sockelloser Einfriedungen mit mind. 10 cm Bodenabstand Rechnung getragen. Damit bleibt die Durchgängigkeit für bodengebundene, störungsunempfindliche Kleintiere gewahrt.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit und Sicherung der Einhaltung grünordnerischer und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen, ist im Rahmen des Bauantrags ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Darin sind neben den Pflanzgeboten und der geplanten Flächenbefestigung insbesondere auch geplante Geländemodellierungen und Böschungen anhand von Schnittzeichnungen darzustellen. Hierdurch sollen spätere Konflikte durch Nichtbeachtung von Festsetzungen bei der Garten- und Grundstücksgestaltung vermieden werden.

3.10 Flächenübersicht

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt eine Übersicht der Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Tabelle 1: Festgesetzte Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Mischgebiet	50,7 %	1.775 m ²
Straßenverkehrsflächen (Privatweg)	14,6 %	511 m ²
Private Grünflächen	26,8 %	937 m ²
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	7,9 %	277 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	3.500 m²

4 Immissionsschutz

4.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Sondernutzung Hopfenanbau

Südlich des Wohnbaugebietes grenzt auf der Fl.-Nr. 330 eine Hopfenanlage an, die im Hinblick auf den notwendigen Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ein Konfliktpotenzial mit der geplanten Wohnbebauung aufweist. Im Jahr 1993 wurde in einem Schreiben der Regierung von Mittelfranken ein Abstand von 50 m zwischen Wohngebieten und der landwirtschaftlichen Sonderkultur Hopfen empfohlen, um Immissionskonflikte durch abdriftende Pflanzenschutzmittel zu vermeiden. Eine Anpassung dieser Empfehlung an den Stand der Technik hat seitdem von Amts wegen nicht stattgefunden.

In jüngeren Bauleitplanverfahren im Landkreis Roth (Hopfenanbaugebiet Spalt und Umgebung) wurde in vergleichbaren Situationen jedoch eine gutachterliche Bewertung durch einen öffentliche bestellten landwirtschaftlichen Sachverständigen für Acker- und Pflanzenbau ein-

geholt. Hierin wurde festgestellt, dass durch die technische Weiterentwicklung der Applikationstechnik seit den 1990er Jahren die Abdrift von Pflanzenschutzmitteln bei der Ausbringung deutlich reduziert wurde. So liegt mit heutigem Stand der Technik bei Anwendung der „guten fachlichen Praxis“ bereits bei einem Abstand von 20 m eine vergleichbare Abdriftminderung vor wie in den 1990er Jahren bei einem Abstand von 50 m.

Unabhängig davon wurde in einem Schreiben der Regierung von Oberbayern mit Datum vom 21.12.2022, welches auch dem Landratsamt Roth vorliegt, dargelegt, dass den unteren Bauaufsichtsbehörden die Möglichkeit eingeräumt wird, geringere Abstände zuzulassen, „wenn vor Ort der Nachweis erbracht wird, dass nur die verbesserte Spritzentechnologie dauerhaft eingesetzt wird und diese im konkreten Anwendungsfall die in sie gesetzten Erwartungen bezüglich Abdriftarmut erfüllt“. In diesem Fall kann der Abstand zwischen Nicht-Zielflächen (z. B. zu Wegen, privaten Grundstücken und Gärten) und der zu behandelnden Kultur sogar auf einen Mindestabstand von 5 m reduziert werden (siehe hierzu „Grünes Heft Hopfen – Anbau Sorten Düngung Pflanzenschutz Ernte“, Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft, März 2024, Nr. 6.1.20.3 Auflagen zum Schutz von umstehenden und Anwohnern).

Im „Grünes Heft Hopfen“ sind außerdem die für diesen Abstand erforderlichen Spritzentechnologien und Spritzmittel aufgelistet. Der Eigentümer des angrenzenden Hopfengartens hat sich gegenüber der Gemeinde bereit erklärt, sich dauerhaft zur Nutzung der dort genannten Kombinationen 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.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Erkenntnisse und Umstände wird seitens der Gemeinde ein Schutzabstand von 20 m zwischen dem geplanten Mischgebiet und dem verbleibenden Hopfengarten für ausreichend erachtet. Angesichts des gemäß Bayerischer Landesanstalt für Landwirtschaft („Grünes Heft Hopfen“) sogar zulässigen Abstands von 5 m liegt der Bebauungsplan damit „auf der sicheren Seite“, so dass von keinen schädlichen Umweltwirkungen in Folge der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln auszugehen ist. Zusätzlich setzt der Bebauungsplan innerhalb des Schutzabstands die Pflanzung einer 2-reihigen, mindestens 2 m hohe Hecke fest (Pflanzgebot A), um die Einwirkung abdriftender Pflanzenschutzmittel im Baugebietsbereich weiter zu minimieren.

Sonstige landwirtschaftliche Nutzungen

Aktive landwirtschaftliche Betriebe mit über eine Kleintierhaltung hinausgehender Tierhaltung sind im Wirkungsbereich um das Baugebiet nicht bekannt. Im ländlich-dörflichen Umfeld von Mäbenberg sind jedoch Emissionen aus der Land- und Forstwirtschaft grundsätzlich als ortsüblich anzusehen.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der im Umfeld des Baugebiets gelegenen (ehemaligen) Hofstellen, Felder und sonstigen landwirtschaftlichen Anlagen unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, Pflanzenschutzmittel etc.) ergeben können. Insbesondere kann es während saisonaler Arbeiten zu Arbeitsspitzen kommen, während derer Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch noch bis in die späten Abend- bzw. Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten können.

Diese, im ländlich-dörflichen Umfeld ortsüblichen, landwirtschaftlichen Emissionen sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

4.2 Gewerbliche Immissionen

Durch die Ausweisung des Plangebiets als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, „die das Wohnen nicht wesentlich stören“ zulässig. Diese Einschränkung schränkt die Zulässigkeit bereits von vornherein auf Nutzungen mit geringem Störpotenzial ein.

Im vorliegenden Fall liegt bereits eine konkrete Bebauungsabsicht für das westliche Baugrundstück vor: Hier beabsichtigt ein ortsansässiger Zimmereibetrieb die Errichtung eines Inhaber-Wohnhauses mit Büroraum. Ferner ist die Errichtung einer Doppelgarage sowie eines Nebengebäudes für die Lagerung von Werkzeug und handgeführten Zimmerei-Kleinmaschinen geplant. Die Unterbringung von stationären Holzbearbeitungsmaschinen ist ebenso wenig vorgesehen wie die Lagerung und Unterbringung von Baustoffen. **Lärm- und staubproduzierende (Holz-)Arbeiten sind auf dem Gelände ebenfalls nicht geplant.** Bei dem Betrieb handelt es sich um einen „Ein-Mann-Betrieb“ ohne weitere Beschäftigte mit üblichen Betriebszeiten (ohne Nacht- oder Sonntagsarbeit).

Aufgrund dieser geplanten Nutzung kann kein erhebliches Konfliktpotenzial innerhalb des Mischgebiets oder mit umliegenden Wohnnutzungen festgestellt werden.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Schmutzwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung

Mäbenberg wird überwiegend im Mischsystem entwässert, separate Kanäle für die Niederschlagswasserableitung sind nur in Teilbereichen vorhanden.

Die Abwasserentsorgung des geplanten Baugebietes ist im modifizierten Trennsystem vorgesehen, d. h. mit separater Ableitung und Behandlung von (häuslichem) Schmutzwasser und Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken bzw. in der südlich angrenzenden Grünfläche.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutz- und Mischwasser des Ortsteils Mäbenberg wird in der vollbiologischen Kläranlage der Gemeinde Georgensgmünd behandelt und gereinigt. Die für 20.000 EW ausgelegte Kläranlage ist laut Angabe der Gemeinde ausreichend dimensioniert, um die zusätzliche Schmutzfracht aus dem Kleinbaugebiet aufnehmen zu können.

Das häusliche Schmutzwasser des Kleinbaugebiets wird in einem separaten Schmutzwasserkanal gesammelt und nach Süden/Südwesten geleitet. Dort erfolgt im Bereich des Weges „Schmiedbuck“ der Anschluss an das vorhandene gemeindliche Mischwasser-Leitungsnetz. Das örtliche Mischwasser wird über das Pumpwerk Rittersbach zur Kläranlage Georgensgmünd gefördert, wo es gereinigt wird.

Niederschlagswasserableitung

Das auf den privaten Bauparzellen anfallende Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen ist vor Ort über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern (z. B. Versi-

ckerungsmulde). Dies kann auf den jeweiligen Baugrundstücken oder auf der südlich angrenzenden, in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche erfolgen. Im Falle des Überlaufens kann überschüssiges Wasser entsprechend dem natürlichen Gefälle nach Süden in die freie Flur ablaufen und großflächig versickern.

Das auf den Verkehrsflächen (Privatstraße) innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Niederschlagswasser kann zur Versickerung in die angrenzenden privaten Grünflächen eingeleitet und dort ebenfalls über die belebte Bodenzone versickert werden.

Eine erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser ist möglich, sofern die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. So dürfen u. a. höchstens 1.000 m² befestigte Fläche je Versickerungsanlage angeschlossen werden.

Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, muss für die Versickerung des Oberflächenwassers eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach §15 BayWG vom Bauherrn beantragt werden.

Private Flächenbefestigung

Um den Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren und die dezentrale Versickerung zu fördern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für die Befestigung von Einfahrten, Hofflächen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken wasserdurchlässige, d. h. versickerungsfähige Beläge zu verwenden sind (z. B. wassergebundene Decke, Rasen- oder Splittfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

Regenwasserzisternen

Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser wird die Errichtung von Regenwasserzisternen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann z. B. zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt zu melden. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

Grundwasser/Schichtwasser

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

Falls Grundwasser ansteht, sind eventuelle Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern.

Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Gewässer III. Ordnung mit Ausuferungspotential sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das natürliche Gefälle im Planungsgebiet beträgt rund 9 %. Das Einzugsgebiet oberhalb des Neubaugebiets ist bereits bebaut und wird nach dem Stand der Technik entwässert. Ein erhöhtes Sturzflutrisiko kann im Planungsgebiet nicht erkannt werden.

In Folge von Starkregenereignissen kann es jedoch, wie in allen Siedlungsgebieten, zu verstärktem Oberflächenwasserabfluss mit kurzzeitigen, lokalen Überflutungen („Sturzfluten“) kommen. Den zukünftigen Grundstückseigentümern und Bauherren wird deshalb grundsätz-

lich empfohlen, Gebäude bis ca. 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Hauseingänge und Lichtschächte gegen eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z. B. durch OK FFB ca. 25 cm über Geländeniveau, Lichtschächte umwallt oder mit druckdichten Fenstern versehen, etc.).

Die Eigentümer werden hierauf aufmerksam gemacht und ausdrücklich auf ihre Eigenvorsorgepflicht hingewiesen. Die Belange der Starkregenvorsorge sind vom Bauherrn und seinem Planer auf der Ebene des Einzelbauvorhabens eigenverantwortlich zu berücksichtigen.

5.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der geplanten Bauflächen wird durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Büchenbach-Aurach-Gruppe sichergestellt. **Hierfür ist eine Anschlussleitung von der Hauptwasserleitung in der Konrad-von-Megenberg-Straße über die private Zufahrtsstraße vorgesehen. Im Bebauungsplan erfolgt die planungsrechtliche Festsetzung eines Leitungsrechts; eine dingliche Sicherung durch Eintragung im Grundbuch liegt bereits vor.**

Im Zuge der Baugebietserschließung ist zu prüfen, ob der erforderliche Löschwasserbedarf aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann.

5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss des Elektrizitätsnetzes der N-ERGIE Netz GmbH nach entsprechender Netzerweiterung. Die Verteilung erfolgt mittels Erdverkabelung.

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

5.4 Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch Anbindung an das in der Konrad-von-Megenberg-Straße vorhandene Leitungsnetz. **Für den Trassenverlauf über die private Zufahrtsstraße ist im Bebauungsplan ein Leitungsrecht festgesetzt; eine dingliche Sicherung durch Eintragung im Grundbuch liegt bereits vor.**

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Fernmeldeanlagen und -leitungen einzuhalten. Falls dies nicht möglich ist, sind vom Pflanzenden entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

5.5 Abfallentsorgung

Der Stichweg zur Erschließung der Parzellen 1 und 2 ist mangels ausreichender Wendemöglichkeiten für eine gefahrlose Befahrung durch Müllfahrzeuge nicht geeignet. Die Bewohner dieser Parzellen müssen ihre Abfall- und Wertstoffbehälter am Tag der Abholung zur Entleerung an der Einmündung in der Konrad-von-Megenbergstraße bereitstellen. Ein entsprechender Standort ist im Planblatt festgesetzt.

5.6 Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes ist baldmöglichst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans vorgesehen. Erschließungsträger ist der Grundstückseigentümer, der die Grundstücke erschließt und eines davon veräußert.

6 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Dazu werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens bzw. einer Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich am Bayerischen Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung mit Stand Januar 2007). Grundlage für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bildet eine am 05.03.2025 durch Frau Duschinski (Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitektin) durchgeführte Geländekartierung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen sowie die Auswertung folgender, vorhandener Datenquellen:

- Amtliche Biotopkartierung Bayern,
- FIS-Natur Online (Fachinformationssystem Naturschutz),
- Bayern-Atlas PLUS,
- Umweltatlas Bayern.

Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem neuen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (12/2021).

Aufgrund des kleinen Vorhabens mit lediglich 2 Bauparzellen, werden Aussagen zu den Schutzgütern Geologie und Boden, Wasser sowie Klima/Luft als abiotische Schutzgüter zusammengefasst.

Integriert in den Umweltbericht wird auch die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 15 und 18 BNatSchG.

6.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Die Siedlungsfläche von Mäbenberg sowie die angrenzenden überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz. Die Waldflächen westlich und nordöstlich von Mäbenberg sind Teilflächen des großflächigen Landschaftsschutzgebiets "Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg" (LSG West). Auswirkungen auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets sind aufgrund der Entfernung zu den Bauflächen und der dazwischenliegenden Flächen (Bebauung und landwirtschaftliche Nutzflächen) nicht zu erwarten.

Im unmittelbaren Geltungsbereich sind keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasst. Die einfassende Heckenstruktur nördlich der Konrad-von-Megenberg-Straße ist als

Teilfläche -003 des Biotops-Nr. 6732-0073 „Hecken, Gebüsch und Feldgehölze um Mäbenberg“ erfasst. Die Struktur ist von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Beeinträchtigungen sind weder durch die geplante Bebauung noch durch die Zufahrt zu erwarten.



Abbildung 3: Luftbild des Geltungsbereichs und der Ausgleichsfläche mit Schutzgebietsabgrenzungen und Biotopkartierung (Bayern-Atlas PLUS, 23.04.2025)
 (grünes Punktraster = Landschaftsschutzgebiet
 mittelrosa Flächen = Biotopkartierung mit möglicherweise gesetzlich geschützten Anteilen
 rote Umrandung = Geltungsbereich (südlich) und Ausgleichsfläche (nördlich)

6.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel erfolgt für jedes Schutzgut eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sowie der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen werden im Ergebnis drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Ist ein Schutzgut nicht betroffen oder sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, werden die Auswirkungen als nachrangig bezeichnet.

Bei den Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden.

6.2.1 Abiotische Schutzgüter

Wie erwähnt werden aufgrund des kleinflächigen Vorhabens mit lediglich 2 Bauparzellen und des damit verbundenen geringen zu erwartenden Eingriffs sowie den direkt zwischen den Schutzgütern bestehenden Wechselwirkungen die Aussagen zu den Schutzgütern Geologie

und Boden, Wasser sowie Klima/Luft im Folgenden als abiotische Schutzgüter zusammengefasst.

Bestand:

Mäbenberg und das Planungsgebiet liegen im Bereich des Mittleren Keupers im Übergang zwischen den geologischen Einheiten Oberer Bursandstein und Feuerletten. Der geologische Untergrund wird durch den Wechsel von grob- bis mittelkörnigem Sandstein und Ton-/Tonmergelsteinen gebildet. Aus diesem Untergrund haben sich durch Verwitterung des Grundgesteins fast ausschließlich Braunerden, unter Wald überwiegend podsolige Braunerden und Podsol-Braunerden, über Reinsand(-stein) gebildet. Im Ortsbereich und durch die landwirtschaftliche Nutzung sind die Böden anthropogen überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf. Bodenformen mit regional besonderer Standortfaktorenkombination sowie topographische Besonderheiten trifft man im Plangebiet nicht an. (Geologische Karte von Bayern und Übersichtsbodenkarte von Bayern, je M 1:25.000)

Das Gelände im Geltungsbereich fällt von etwa 427 m üNN im Bereich der Konrad-von-Megenberg-Straße im Norden nach Süden auf etwa 413 m üNN ab.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und im direkten Umfeld nicht vorhanden.

Der Bursandstein bildet als regional bedeutender Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit geringer bis mittlerer Trennfugendurchlässigkeit in der Regel ein zusammenhängendes Grundwasserstockwerk. Das Filtervermögen ist in der Regel gering, bei toniger Ausbildung höher. Dagegen stellen die Ton- und Tonmergelsteine des Feuerletten Grundwassergeringleiter mit überwiegend hohem Filtervermögen dar. (digitale Hydrogeologische Karte M 1:100.000). Wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt im Übergangsbereich von trockenem zu mäßig feuchtem Klima. Die jährliche Niederschlagssumme liegt deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Im Sommer können Trockenperioden auftreten (Flächennutzungsplan Kap. 5.3). In Verbindung mit den Bodenverhältnissen kann der Planungsraum als Wassermangelgebiet charakterisiert werden.

Die landwirtschaftlichen Flächen um Mäbenberg können als Kaltluftentstehungsflächen, die Waldflächen als Frischluftflächen charakterisiert werden. Die geringe Ausdehnung des Ortes, die überwiegend lockere Bebauung und die gliedernden Garten- und Grünflächen lassen keine erhebliche Überhitzung in den Sommermonaten erwarten. Aufgrund der Geländeneigung nach Süden weist der Geltungsbereich keine klimatische Ausgleichsfunktion für den Ort auf.

Auswirkungen:

Bezüglich der abiotischen Schutzgüter sind keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen.

Baubedingt werden Böden umgelagert, Oberboden wird abgeschoben und zwischengelagert. Das gewachsene Bodengefüge wird gestört und Bodenfunktionen werden vorübergehend ausgeschaltet. Durch den Baustellenverkehr sind zeitlich und lokal eng begrenzt Staub- und Abgasemissionen zu erwarten. Aufgrund der bereits durch die Siedlungsfläche und die landwirtschaftliche Nutzung veränderten Bodenverhältnisse sowie die landwirtschaftliche

Nutzung im Umfeld mit ebenfalls temporär möglichen Staub- und Abgasemissionen wird die Erheblichkeit der baubedingten Auswirkung als gering eingestuft.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers können bei ordnungsgemäßigem Baustellenbetrieb nach dem heutigen Stand der Technik weitestgehend ausgeschlossen werden.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dies wurde bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im Rahmen der Möglichkeiten durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen berücksichtigt.

Als Folge des Klimawandels ist neben einem allgemeinen Temperaturanstieg auch eine Zunahme an Sommertagen und sogenannten „Heißen Tagen“ (Tageshöchsttemperatur über 25 °C bzw. 30 °C) zu erwarten. Gleichzeitig ist von einer Zunahme von extremen Wetterereignissen auszugehen (z.B. Starkregen und Trockenperioden)¹.

Entwicklungsziel ist ein kleines, locker bebautes Mischgebiet am Ortsrand mit größeren Garten- und Grünflächenanteilen im Übergang zur freien Landschaft. Damit wird eine unter den Orientierungswerten der BauNVO für Mischgebiete liegende Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Unverhältnismäßige Flächenversiegelungen werden somit vermieden. Einschließlich der Erschließung und der nach § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung können künftig insgesamt etwa 0,16 ha versiegelt werden.

Bodenversiegelung bedeutet den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, landwirtschaftliche Produktionsfläche und als Pflanzenstandort. Des Weiteren sind mit der Versiegelung Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser bspw. durch reduzierten Wasserrückhalt sowie Klima/Luft durch z.B. verstärkte Aufheizung im Sommer zu erwarten. Es handelt sich um anthropogen bereits befestigte Wegeflächen bzw. landwirtschaftlich genutzte Böden, sodass der Kompensationsbedarf über die Bewertung der betroffenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen ermittelt wird.

Um zusätzlich zu der reduzierten Grundflächenzahl, Versiegelungen weiter zu minimieren, sind Einfahrten und Hofbefestigungen – soweit technisch möglich und dies nicht dem Nutzungszweck der Fläche widerspricht – in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen. Für die nicht überbauten Flächen ist mit der Anlage von Gartenflächen zu rechnen, die weiterhin Funktionen für Boden- und Wasserhaushalt übernehmen können. Das auf den privaten Verkehrs-, Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort innerhalb der Baugrundstücke bzw. auf der südlich angrenzenden Grünfläche über die belebte Bodenzone zu versickern (z. B. in Versickerungsmulden). Niederschlagswasser wird im natürlichen Wasserhaushalt gehalten, der Abfluss gedrosselt und Oberflächenwasserkanäle entlastet. Zur Schonung der natürlichen Trinkwasserressourcen in der regenarmen Region werden Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung oder auch zur Verwendung als hauswirtschaftliches Brauchwasser empfohlen.

Über Gartenflächen und Bepflanzungen werden einerseits die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt reduziert, andererseits werden lokale Aufheizungseffekte minimiert. Ein- und Durchgrünungen, insbesondere mittel- bis großkronige Laubbäume, können durch Verschattung die Aufheizung befestigter Flächen an Sommertagen reduzieren, mindern den Regen-

¹ siehe hierzu: Der Klimawandel in Bayern, Auswertung regionaler Klimaprojektionen - Klimabericht Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Augsburg 2012

wasserabfluss, haben einen gewissen kühlenden Effekt durch Verdunstungskälte und binden Stäube und Feinpartikel.

Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,4 und der genannten Maßnahmen zur Minimierung versiegelter Flächen, zur Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf sowie der Durchgrünung des Baugebiets werden die anlagebedingten Auswirkungen als gering bewertet.

Betriebsbedingt sind aufgrund der Wohn- und Büronutzung sowie der betrieblichen Lagerung des Nebengebäudes in geringem Umfang Beeinträchtigungen durch Dünger- und Pestizideinsatz auf den Gartenflächen nicht vollständig auszuschließen. Erhebliche Gefährdungen des Grundwassers sind jedoch nicht zu erwarten. Diesbezüglich wird insbesondere auf die allgemeinen Regeln zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen.

Fazit:

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sind die Auswirkungen nicht vollständig zu vermeiden bzw. auszugleichen. Aufgrund des geringen räumlichen Umfangs und der vorhandenen Vorbelastungen sowie der genannten Maßnahmen werden die Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft insgesamt als Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit eingestuft.

6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein kurzer Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt, um mögliche Auswirkungen auf relevante Tierarten zu untersuchen, Beeinträchtigungen abzuschätzen und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Die Ergebnisse fließen in die nachfolgende Bestandsbeschreibung und Bewertung ein. Der Fachbeitrag wird als Anlage 1 den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Die nachfolgend beschriebenen Biotop- und Nutzungsstrukturen wurden im März 2025 durch Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitektin M. Duschinski erfasst. Ihre Bedeutung für den Naturhaushalt wird an Hand des neuen Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung Dezember 2021 bewertet.

Aussagen zur faunistischen Bedeutung beruhen auf dieser Strukturkartierung bzw. sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen.

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Mäbenberg im Übergang der Siedlungsfläche zur landwirtschaftlichen Flur. Nachfolgende Abbildung 4 zeigt ein Luftbild des Geltungsbereichs einschließlich der direkten Umgebung. Die Abbildungen 5 bis 10 geben einen Eindruck des Geltungsbereichs und der angrenzenden Flächen wieder.

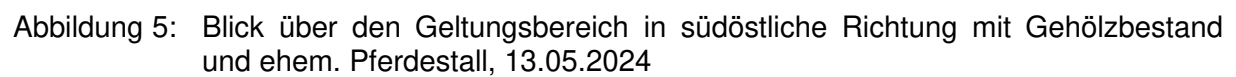
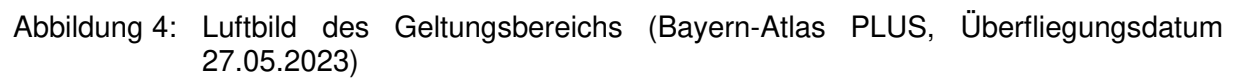




Abbildung 6: Blick aus südlicher Richtung über den Geltungsbereich nach Nordwesten, 05.03.2025



Abbildung 7: Grünland und Gehölzbestand nördlich des ehem. Pferdestalls, Richtung Osten, 05.03.2025



Abbildung 8: Hopfengarten im und südlich des Geltungsbereichs vor dem Teil-Rückbau, 13.05.2024



Abbildung 9: Südlicher Abschnitt der Zufahrt Richtung Süden, 05.03.2025



Abbildung 10: Nördlicher Abschnitt der Zufahrt Richtung Süden, 05.03.2025

Das Planungsgebiet am östlichen Ortsrand von Mäbenberg umfasst dorftypische Ortsrandstrukturen. Im Westen schließen Siedlungsflächen mit Wohn- und landwirtschaftlichen Nebengebäuden, Hof und Gartenflächen an (vgl. Abbildung 6). Die Flächen im Osten werden als Intensivgrünland bewirtschaftet.

Die Hauptflächen des Geltungsbereichs sowie die südlich angrenzenden Flächen werden überwiegend zum Hopfenanbau (A12)² landwirtschaftlich genutzt (vgl. Abbildung 8). Im Osten der Fläche steht ein ehemaliger Pferdestall (X132). Das nach Süden überwiegend offene Holzgebäude hat eine gepflasterte Bodenfläche und einen offenen Dachstuhl. Laut saP ist das Gebäude als Quartier für Fledermäuse ungeeignet. Das nördlich des Gebäudes wachsende Gebüsch (B116) (vgl. Abbildung 5) ist überwiegend durch Sukzession entstanden. Neben heimischen Arten wie Berg-Ahorn wurden Ziergehölze wie Korkenzieher-Weiden sowie 5 kleine, Nordmann-Tannen, als Weihnachtsbaum, gepflanzt. Der Unterwuchs ist ruderal. Auf dem daran anschließenden brachliegenden Grünland (G12) (vgl. Abbildung 7) stehen randlich mehrere Holzstapel. Diese können als Versteck- und Sonnplätze für Zauneidechsen dienen. Die angrenzenden Flächen sind jedoch für Zauneidechsen aufgrund des eher dichten Bewuchses als weniger geeignet einzustufen. Auch der Jagddruck durch Katzen im dörflichen Bereich lässt Konfliktpotential erkennen. Vorkommen der Arten können jedoch nicht komplett ausgeschlossen werden. Im Westen geht das Grünland in Brennesselfur (K11) über. Das kleinflächige Mosaik aus brachliegendem Grünland, Brennesselfur, Holzstapeln und Gebüsch bietet Lebensraum und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Tierarten, die Gehölze im Geltungsbereich und der Umgebung können als Leitlinie für Fledermäuse dienen. Quartierstrukturen wurden im Geltungsbereich im Rahmen der saP

² Biotopcode der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung

nicht nachgewiesen. An der Giebelseite des nordöstlich angrenzenden Wohnhauses sind Fledermauskästen angebracht. Über eine Besiedlung kann hier keine Aussage getroffen werden.

Die Zufahrt ist im nördlichen Abschnitt als Schotterweg mit mittigem Grünstreifen befestigt (V32 – vgl. Abbildung 10), im südlichen Abschnitt geht der Schotterweg in einen zerfahrenen Grünweg (V332 – vgl. Abbildung 9) über. Auf der Westseite wird der Weg überwiegend durch Gebäude bzw. Einfassungsmauern des angrenzenden Grundstücks sowie abschnittsweise durch Stabmattenzaun begrenzt. Östlich der Zufahrt grenzen Wohngebäude und Gartenflächen an. Während die nördlichen Flächen mit Zierbeeten, Pergola und Garagenzufahrt als strukturarm (P21) bewertet werden, zeichnet sich die südliche Teilfläche aufgrund des Baumbestands mit jungen bis mittelalten Laub- und Obstbäumen, Sträuchern, Holzschuppen u.a. dörflichen Strukturen (Ablagerungen, kleines Gewächshaus, ...) als strukturreich (P22) aus. Am südlichen Ende der Zufahrt liegt ein (Wald-)Ameisennest.

Zusammenfassend zeigt der Geltungsbereich ein Mosaik aus typisch dörflichen Strukturen mit überwiegend geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Naturschutzfachlich höherwertig werden die Gehölzstrukturen eingestuft.

Auswirkungen:

Die geplante Bebauung führt zu Verlust und Überformung der o.g. Biotop- und Nutzungsstrukturen und stellt damit einen Eingriff gemäß § 14 BNatSchG dar. Betroffen sind Strukturen mit überwiegend geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Das Gebüsch und der gehölz- und strukturreiche Garten werden als Strukturen mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung eingestuft. Durch die Überformung geht auch Lebensraum und Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten verloren.

Baubedingt wird Oberboden umgelagert wodurch Vegetationsstandorte temporär beeinträchtigt werden. Um Eingriffe zu minimieren, sind erhaltbare Bäume und Gehölzbestände während angrenzender Bautätigkeiten vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R-SBB) fachgerecht zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzel-/Traufbereich sind zu unterlassen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten. Das gilt insbesondere auch für die Bäume im angrenzenden Garten und – soweit der Erhalt möglich ist – für den Berg-Ahorn.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird für die Baufeldfreimachung eine zeitliche Beschränkung auf das Winterhalbjahr (01. Oktober bis 28./29. Februar) festgesetzt (vgl. Vermeidungsmaßnahme M01). Des Weiteren sind die Holz- und Steinhaufen während der Sommermonate vorsichtig zu entfernen, um eventuell vorhandenen Zauneidechsen die Flucht zu ermöglichen (vgl. Vermeidungsmaßnahme M04).

Das Ameisennest wird im Vorfeld der Baumaßnahme durch die Ameisenschutzware umgesetzt.

Durch die Bautätigkeit sind für angrenzende Strukturen Störungen und Beunruhigungen zu erwarten. Betroffene Arten können ebenso wie Arten, die das Planungsgebiet als Nahrungsgäste aufsuchen in der Regel in angrenzende Bereiche ausweichen.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen werden die baubedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes als gering eingestuft.

Anlagebedingt werden aufgrund des vorliegenden Bebauungsplans überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sowie in geringem Umfang Gebüsch mit mittlerer Bedeutung dauerhaft überbaut. Die Gebietszufahrt erfolgt über den bestehenden Weg von Norden aus und endet in dem Wendekreis. Neben der Versiegelung des bisher befestigten Wegs sind randliche Eingriff in die angrenzenden Gehölzbestände aufgrund der Ausbaubreite von 4,0 m nicht vermeidbar.

Diese Flächen gehen als Vegetationsstandorte mit ihrer Lebensraumeignung für Tiere dauerhaft verloren. Um Auswirkungen auf Kleintiere und Vögel zu minimieren, werden auf Grundlage der saP zwei Maßnahmen festgesetzt. Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und ähnliches sind abzudichten bzw. zu verschließen, um Fallenwirkung für Kleintiere zu vermeiden vgl. Vermeidungsmaßnahme M05). Des Weiteren sind große Glasfronten oder Eckfenster gegen Vogelschlag kenntlich zu machen (vgl. Vermeidungsmaßnahme M06).

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden voraussichtlich als Garten- und Grünflächen angelegt. Über die Pflanzgebote A und B werden Hecken- und Baumpflanzungen aus heimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die sich langfristig als Lebensräume für Vögel, Insekten und Kleintiere entwickeln können. Für die eingrünende Heckenpflanzung (Pflanzgebot A) wird auf der Ostseite eine mindestens zweireihige, im Süden eine mindestens dreireihige gemischte und freiwachsende Hecke festgesetzt. Geometrische Schnitthecken sind nicht zulässig. Bei einer ggf. künftigen Bebauung östlich des Geltungsbereichs bildet die östliche Heckenpflanzung eine Grünzäsur zwischen den künftigen Bauflächen. Die Baumpflanzungen (Pflanzgebot B) innerhalb der Bauparzellen durchgrünen das kleine Baugebiet und können künftig Funktion als Lebensraum, Nahrungshabitat sowie als Element im Biotopverbund übernehmen. Damit erhöht sich deren Wert für die heimische Fauna. Um einen Anreiz zum Erhalt des östlichen Berg-Ahorns auf der östlichen Bauparzelle zu bieten, kann für den dauerhaften Erhalt des Berg-Ahorns ein zu pflanzender Baum entfallen.

In der mindestens dreireihigen Hecke im Süden sind mindestens vier Laubbäume zu integrieren. Die gemischte, strukturierte Hecke im Übergang zur angrenzenden privaten Grünfläche wird als Ausgleichsmaßnahme (A1) anerkannt. Die private Grünfläche am südlichen Rand des Geltungsbereichs soll als extensiver Grünland- oder Saumstreifen gestaltet werden. Sie dient als Pufferzone zur angrenzenden Hopfenanbaufläche sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser.

In Verbindung mit der Anlage von Gartenflächen und dem Ausschluss einiger fremdländischer, steriler Arten stehen so auch zukünftig Gehölz- und Grünstrukturen als Lebensraum für euryöke Arten zur Verfügung. Für das kleine Baugebiet werden keine ausführlichen Pflanzlisten genannt. Für die Realisierung der Pflanzgebote und Ausgleichsmaßnahmen sind Gehölze aus der Liste „Heimische Laubgehölze“ und der „Streuobstliste für den Landkreis Roth“ der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth zu wählen. Aufgrund der Ortsrandlage und dem Übergang zur freien Landschaft wird bewusst auf die Verwendung heimischer Arten Wert gelegt und fremdländische sowie invasive Arten, insbesondere nicht heimische Koniferen, werden ausgeschlossen. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der u.a. die befestigten und die begrünten Flächen sowie die Realisierung der privaten Pflanzgebote A und B darstellt.

Sockellose Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm unterstützen die Durchgängigkeit der Gartenflächen einschließlich Verbindung in die freie Landschaft für bodengebundene Kleintiere.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme wird knapp 400 m nordöstlich des Geltungsbereichs eine kleine Streuobstwiese mit vier bis sechs hochstämmigen Obstbäumen angelegt (Ausgleichsmaßnahme A2). Im Unterwuchs ist extensives Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist dauerhaft zielorientiert zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die kleine Streuobstwiese stellt neben der naturschutzfachlichen Aufwertung eine kulturlandschaftstypische Struktur in Ortsnähe dar und bietet künftig Lebensraum und Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten. Damit entstehen künftig am südlichen Rand des Geltungsbereichs sowie nordöstlich des Ortes kulturlandschaftstypische, hochwertige Habitatstrukturen die im Übergang zwischen Siedlungsfläche und Agrarlandschaft gut strukturierten Lebensraum bieten.

Unter Berücksichtigung der geringen Größe des Baugebiets, des Vorwertes der Flächen und der für ein Mischgebiet geringen Grundflächenzahl sowie der Pflanzgebote, werden die anlagebedingten Beeinträchtigungen insgesamt als gering bewertet. Der Eingriff kann über die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Eine Zunahme der betriebsbedingten Beeinträchtigungen im Vergleich zur heutigen landwirtschaftlichen Nutzung, wird, aufgrund des nur 2 Bauparzellen umfassenden kleinen Baugebiets, nicht erwartet. Die Erschließung erfolgt über den Bestandsweg zwischen der bestehenden Bebauung. Aufgrund der Heckenpflanzungen entlang der südlichen und östlichen Grenzen werden die Auswirkungen auf angrenzende Flächen minimiert. Zur Minimierung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten und deren Fressfeinden ist eine direkte Beleuchtung der Gehölze zu vermeiden (vgl. Vermeidungsmaßnahme M03). Für störungsunempfindliche Tierarten stehen in den angrenzenden Bereichen sowie in den neu entstehenden Garten- und Grünflächen weiterhin Habitatstrukturen zur Verfügung. Insgesamt werden unter Berücksichtigung der Vornutzung, der geringen Größe und der Pflanzgebote die betriebsbedingten Auswirkungen als nachrangig eingestuft.

Fazit

Zusammenfassend sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die geplante Bebauung zu erwarten.

In Kapitel 6.4.2 wird die Eingriffserheblichkeit ermittelt und daraus der Ausgleichsbedarf bestimmt.

Genauere Aussagen zu Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten werden in dem beigefügten kurzen Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 1) getroffen.

6.2.3 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Mäbenberg im Übergang zwischen der dörflich geprägten Siedlungsfläche und der landwirtschaftlich genutzten freien Landschaft. Das Landschaftsbild im Umfeld der Planung ist geprägt durch einen kleingliedrigen Wechsel von dörflicher Siedlungsfläche, landwirtschaftlicher Nutzung, Einzelbäumen und Gehölzen sowie Waldflächen im Süden des Planungsraums (vgl. Abbildung 4 und Abbildung 6 bis 8).

Entlang der Konrad-von-Megenberg-Straße sowie nach Norden entlang der Krummen Leite und nach Süden entlang der Straße Schmiedbuck sind mehrere örtliche Wanderwege aus-

gewiesen. Weitere Feldwege im Umfeld können zum Wandern, Spazieren, Radfahren usw. genutzt werden. Dabei spielen für die Erholungsfunktion insbesondere ein intaktes Landschaftsbild sowie eine lärmarme Umgebung eine Rolle. Der Geltungsbereich direkt hat zurzeit jedoch keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion sind durch Baulärm und optische Beeinträchtigung zu erwarten. Diese sind jedoch räumlich und zeitlich eng begrenzt und werden aufgrund der Lage und der lediglich 2 Bauparzellen umfassenden Planung als nachrangig eingestuft.

Die geplante Bebauung schließt unmittelbar an bestehende Bebauung bzw. die Gartenfläche an. Aufgrund der zurückversetzten Lage hat die Bebauung auf das Ortsbild entlang der Konrad-von-Megenberg-Straße keine Auswirkung. Nach Süden und Osten, zur freien Landschaft, bildet die geplante Bebauung einen neuen Ortsrand. Die Erschließung erfolgt über den Bestandsweg zwischen der bestehenden Bebauung bzw. der Gartenfläche. Sie fällt für das Orts- und Landschaftsbild nicht ins Gewicht.

Über bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften werden Festsetzungen zu Dachform und -neigung, Wand- und Firsthöhe sowie Dacheindeckung, -aufbauten und Fassadengestaltung getroffen. Die zulässige Dachneigung für Satteldächer von 15-50° lässt sowohl eine erdgeschossige Bauweise mit steilem, typisch fränkischem Satteldach, als auch zweigeschossige Bauweisen mit flacherem Satteldach zu. Für Betriebs- und Lagergebäude sind sowohl Sattel-, als auch Pultdächer zulässig. In Verbindung mit der GRZ werden dadurch unpassende, überdimensionierte Baukörper vermieden.

Um das Baugebiet einzugrünen und einen guten Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten, werden entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine zweireihige Hecke sowie im Süden eine dreireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen festgesetzt. Innerhalb der südlichen Hecke sind außerdem mindestens vier Laubbäume zu pflanzen. Die Hecken sind als gemischte, freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen zu gestalten und zu pflegen. Geometrische Schnitthecken sind nicht zulässig. Auch die Verwendung fremdländischer und invasiver Arten, insbesondere nicht heimischer Koniferen, wird ausgeschlossen. Neben der naturschutzfachlichen Bedeutung heimischer Laubgehölze, wird damit auch dem ländlichen Charakter im Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen und ein steriles, städtisches Bild vermieden. Aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) bieten die heimischen Laubgehölze auch optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild.

Daneben ist zur Stärkung der inneren Durchgrünung des Dorfgebiets, zur Auflockerung und um den ländlichen Charakter des Baugebiets zu stärken, auf jeder Bauparzelle je angefangene 500 m² mindestens ein mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften, der Pflanzgebote sowie der Lage und Größe des kleinen Baugebiets werden die anlagebedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild gehen aufgrund der Größe und der künftigen Nutzung von dem Baugebiet nicht aus.

Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion besteht vor allem über die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Aufgrund der Lage und Größe des Baugebiets sind für die ausgewiesenen Wanderverbindungen weder direkte, noch indirekte Beeinträchtigungen zu erwarten.

Fazit:

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Gebäudegestaltung sowie der Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung mit geringer Erheblichkeit einzustufen.

6.2.4 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand:

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Mäbenberg und wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich als Hopfenanbaufläche bewirtschaftet. Der ehemalige Pferdestall wird zurzeit als Lagerfläche genutzt, weitere Teilflächen weisen nur geringe Nutzung und Pflege auf. Von Norden wird die Fläche über einen befestigten Weg zwischen der bestehenden Bebauung erschlossen.

Im Süden setzt sich die Hopfenanbaufläche bis zum Wald fort. Im Osten schließt Intensivgrünland an. Im Westen und Norden grenzen die dörflichen Siedlungsflächen von Mäbenberg mit Wohn- und Nebengebäuden, Hof- und Gartenflächen an.

Typische Lärm- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit stellen eine geringe Vorbelastung im Planungsraum dar.

Auswirkungen:

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten sind Lärm- und Staubimmissionen zu erwarten, die jedoch räumlich und zeitlich eng begrenzt sind. Aufgrund der Lage und der lediglich 2 Bauparzellen umfassenden Planung, werden die baubedingten Auswirkungen als nachrangig eingestuft.

Die beiden Bauparzellen schließen südlich bzw. östlich an bestehende Siedlungsfläche an. Aufgrund der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften sowie der Ausrichtung und Nutzung der angrenzenden Garten- und Siedlungsflächen sind für die nächstliegenden Wohngebäude keine anlagebedingten Auswirkungen zu erwarten.

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Mäbenberg im Übergang zwischen den dörflichen Siedlungsflächen und der landwirtschaftlich genutzten Flur. Damit können sich, wie in Kapitel 4 dargelegt, auch im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, Pflanzenschutzmittel etc.) sowie Geruchsentwicklung ergeben. Als Pufferzone zu der südlich weiterhin bewirtschafteten Hopfenanbaufläche wird südlich der Bauparzellen eine 20 m Grünfläche festgesetzt. Am nördlichen Rand der Fläche wird über Pflanzgebot A eine mind. dreireihige Heckenpflanzung geplant. Dadurch wird die mögliche, auch unter Einhaltung der „guten fachlichen Praxis“ nicht vollständig zu verhindernde, Einwirkung abdriftender Pflanzenschutzmittel im Baugebietsbereich minimiert.

Auf den angrenzenden Hofstellen kann es insbesondere in den Sommermonaten zu Arbeitsspitzen kommen, während derer Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch noch bis in die späten Abend- bzw. Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten können.

Diese als ortsüblich anzusehenden landwirtschaftlichen Emissionen sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen und die Belange der Landwirtschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Laut Betriebsbeschreibung ist für die geplante westliche Bauparzelle die Nutzung als Wohnhaus mit Büro, Doppelgarage und Nebengebäude zur Lagerung von Kleinmaschinen vorgesehen. Für den Ein-Mann-Betrieb ist weder mit Mitarbeiter- noch mit betrieblichem Lieferverkehr zu rechnen. Damit sind sowohl durch die geplante Nutzung der westlichen Parzelle, als auch durch die Wohnnutzung der östlichen Parzelle keine erheblichen, über das übliche Maß eines dörflichen Mischgebiets hinausgehende betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu erwarten.

Aufgrund der umgebenden dörflichen und landwirtschaftlichen Nutzung sind dorftypische Beeinträchtigungen nicht vollständig vermeidbar. Durch die Lage und die eingrünenden Hecken einschließlich der Pufferfläche werden die Auswirkungen insgesamt als gering bewertet.

Fazit:

Damit sind für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit durch das Bauvorhaben insgesamt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

6.2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

In Mäbenberg sind mehrere Gebäude in der Denkmalliste als Baudenkmal erfasst. Auch zwei Bodendenkmäler im Bereich der St. Oswald-Kirche und nördlich der Konrad-von-Megenberg-Straße sind bekannt. Innerhalb des Geltungsbereichs sowie direkt angrenzend sind keine Bau- und Bodendenkmäler erfasst.

Knapp 20 bis 30 m südlich des Geltungsbereichs verläuft eine Stromleitung.

Auswirkungen:

Aufgrund der Entfernung und der geringen Auswirkungen auf das Ortsbild sind für die Baudenkmäler weder direkte noch indirekte Auswirkungen durch Beeinträchtigung möglicher Sichtbeziehungen zu erwarten.

Im Rahmen der Bautätigkeit sind Bodeneingriffe zu erwarten. Allgemein muss bei allen Bodeneingriffen prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden diesbezüglich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kulturgüter z. B. in Form von Bodendenkmälern oder archäologischen Funden zu Tage treten, unterliegen diese gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Roth oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Der Bau ist vorübergehend einzustellen.

Die südlich verlaufende Leitung wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Die festgesetzten Bepflanzungen weisen ausreichend Abstand auf.

Sofern im Planungsgebiet keine überraschenden Bodendenkmäler auftreten, sind weder anlage-, bau-, noch betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu erwarten.

Fazit:

Damit werden die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter insgesamt als nachrangig bewertet.

6.2.6 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind für den Geltungsbereich nach heutigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

6.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde voraussichtlich die bisherige Nutzung als Hopfenanbaufläche, Holzlager, Schuppen und Grünland fortgesetzt.

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung)

Die Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet diese einen Eingriff vor. Die nachfolgenden Maßnahmen wurden zur Vermeidung, Verminderung und dem Ausgleich nachteiliger Auswirkungen entwickelt und werden im Sinne der Eingriffsregelung den jeweiligen Beeinträchtigungen gegenübergestellt.

6.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 15 BNatSchG gilt bei einem Eingriff das Vermeidungs- bzw. Ausgleichsgebot. Demnach sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vorrangig zu vermeiden. Diese Verpflichtung macht eine frühzeitige Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Planungsphasen notwendig.

Die Ausweisung der beiden Bauparzellen auf Flächen mit naturschutzfachlich überwiegend geringem Wert im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung minimiert die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft. Die Nutzung eines bestehenden Weges als Erschließungsstraße bildet eine effiziente Erschließung und reduziert ebenfalls die Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Zur Vermeidung bzw. Verringerung erheblicher Beeinträchtigungen können verschiedene bautechnische und grünordnerische Maßnahmen herangezogen werden. Hierzu zählen insbesondere folgende allgemeine, aus der aktuellen Gesetzeslage ableitbare Maßnahmen:

- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in „nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.“ Die Aussagen der DIN 18915 über Bodenabtrag und Oberbodenlagerung sind zu beachten. Der Oberboden ist durch getrennte Lagerung zu sichern und bei Bedarf für Bepflanzungen wieder zu verwenden. Vorhande-

ne Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten. Oberboden darf nicht durch Befahren oder auf andere Weise verdichtet werden.

- Die schonende Oberbodenbehandlung sowie die Vermeidung bzw. Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen (Beachtung der DIN 18300 – Erdarbeiten sowie der DIN 18915 – Bodenarbeiten).
- Minimierung von baubedingten Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen gemäß dem Stand der Technik; Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen nur auf befestigten Flächen.
- Rasche Bauabwicklung zur Begrenzung der temporären Beeinträchtigungen auf ein Minimum.
- Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 Abs. 3 BNatSchG sind Gebäude, bauliche Anlagen und Freiflächen umweltschonend auszuführen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere. Während des Baubetriebs sind Beeinträchtigungen durch geeignete Schutzmaßnahmen nach dem Stand der Technik zu vermeiden.
- Gemäß Art. 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen oder zu bepflanzen.

Darüber hinaus kommen die in Kapitel 6.2 beschriebenen und berücksichtigten spezifischen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das Baugebiet zum Tragen:

- Festsetzung einer unter den Orientierungswerten der BauNVO für Mischgebiete liegenden Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4;
- Soweit möglich und sinnvoll Flächenbefestigung durch wasserdurchlässige, d. h. versickerungsfähige Beläge;
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Verkehrs-, Dach- und Hofflächen innerhalb der Baugrundstücke bzw. auf der südlich angrenzenden Grünfläche;
- Empfehlung von Regenwasserzisternen zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser;
- Pflanzgebote mit heimischen Bäumen und Sträuchern zur Ein- und Durchgrünung, zur naturschutzfachlichen Aufwertung und als Lebensraum für störungsunempfindliche Arten. Des Weiteren wirken die Pflanzungen durch Verschattung, Wasserspeicherung, Staubbinding positiv auf die abiotischen Schutzgüter;
- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zur Dimensionierung und Höhenbegrenzung der Baukörper minimieren Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild;
- zeitliche Auflagen sowie weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, die Maßnahmen vermeiden auch Beeinträchtigungen sog. „Allerweltsarten“;
- Schutz angrenzender Gehölze während der Bautätigkeiten;

6.4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung)

Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen). Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges ist eine Bewertung der Eingriffsschwere und der Bedeutung der Eingriffsfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich. Die Vorgehensweise erfolgt nach dem neuen Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung vom Dezember 2021.

Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges

Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt wird anhand des o.g. Leitfadens kategorisiert und bewertet. Dabei wird der naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) bestimmt. Zur Vereinfachung und praxisgerechten Handhabung werden dabei Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer Wertigkeit bzw. Grundwert 1 bis 5 Wertpunkten (WP) gemäß BayKompV pauschal mit 3 WP und BNT mit mittlerer Wertigkeit bzw. Grundwert 6 bis 10 pauschal mit 8 WP bewertet. BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (Grundwert 11 bis 15 WP) werden flächenscharf nach den jeweiligen Wertpunkten der Biotopwertliste eingestuft. Darüberhinausgehende Wertmerkmale z.B. Bedeutung im Biotopverbund oder Merkmale der weiteren Schutzgüter werden verbal-argumentativ ergänzt.

Die Intensität der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft und damit die Eingriffsschwere werden aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet und damit über die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Werden BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen, wird grundsätzlich von einem Totalverlust ausgegangen und damit ein Beeinträchtigungsfaktor 1,0 angesetzt.

Damit ermittelt sich der Ausgleichsbedarf aus dem Wert der betroffenen Fläche, der Flächengröße und der künftigen baulichen Nutzung über die GRZ:

$$\text{BNT (WP)} \times \text{Fläche (m}^2\text{)} \times \text{GRZ} = \text{Ausgleichsbedarf (WP)}$$

Für die Erschließungsstraße wird, u.a. aufgrund der Längsneigung, als worst-case-Annahme von Vollversiegelung ausgegangen. Diese wird mit einem Kompensationsfaktor von 1,0 berücksichtigt. Um Versiegelung zu minimieren, wäre eine unversiegelte Schotterzufahrt wünschenswert. Dieser Aspekt sollte im Rahmen der Erschließungsplanung, unter Berücksichtigung der geringen Frequentierung, geprüft werden

Die Überformung von Biotopstrukturen geringer Bedeutung mit Grünfläche wird als eingriffsneutrale Überformung mit einem Kompensationsfaktor von 0,0 bewertet. Die Aufwertung der Ausgleichsmaßnahme wird in Kapitel 6.4.3. berücksichtigt.

Für die Überformung der Gebüschstruktur mit eingrünender Hecke wird aufgrund des Zeitversatzes bis zur Wirkung der neu zu pflanzenden Hecke ein geringer Kompensationsfaktor von 0,2 angesetzt.

Der Ausgleichsbedarf kann über einen Planungsfaktor von bis zu 20 % reduziert werden, wenn die Planung durch Vermeidungsmaßnahmen vor Ort optimiert wird. Angerechnet werden können beispielsweise festgesetzte dauerhafte Dach- oder Fassadenbegrünungen,

Rückhaltung von Niederschlagswasser in naturnah gestalteten Versickerungsmulden, Verwendung versickerungsfähiger Beläge u.ä. Aufgrund der kleinflächigen Planung wird von einer zusätzlichen Berücksichtigung eines Planungsfaktors, für die Niederschlagsversickerung vor Ort, abgesehen.

Wie in Kapitel 6.2.2 beschrieben, werden durch die geplante Bebauung überwiegend intensiv bewirtschaftete Hopfenanbauflächen und in geringen Anteilen Grünlandbrache, Brennesselflur, befestigte Wege mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft überformt. In geringem Umfang sind Gebüsche und Gehölzstrukturen betroffen.

A12 ³	bewirtschaftete Äcker mit standorttypischer Segetalvegetation (Hopfenanbaufläche)	=> 4 WP ⁴
G12	Intensivgrünland, brachgefallen	=> 5 WP
K11	Artenarme Säume und Staudenfluren, Brennesselflur	=> 4 WP
B116	Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (heimische und standortfremde Arten)	=> 7 WP
P21	Garten, strukturarm	=> 5 WP
P22	Garten, strukturreich	=> 7 WP
X132	(Klein-) Einzelgebäude im Außenbereich	=> 1 WP
V32	befestigte Wege	=> 2 WP
V332	unbefestigte Wege, z.T. Grünwege	=> 3 WP

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume

Bewertung Ausgangszustand BNT	WP	Eingriff	Beeinträchtigungsfaktor / GRZ	Fläche (m ²)	Ausgleichsbedarf in WP
BNT geringer Bedeutung (G12, K11, P21, V32, V332.)	3	Erschließung	1,0	356 m ²	1.068 WP
BNT mittlere Bedeutung (P22)	8	Erschließung	1,0	155 m ²	1.240 WP
BNT geringer Bedeutung (A12, G12, K11, X132)	3	Mischgebiet	0,4	1.626 m ²	1.951 WP
BNT mittlere Bedeutung (B116, P22)	8	Mischgebiet	0,4	149 m ²	477 WP
BNT geringer Bedeutung (G12,	3	GF, inkl. Heckenpflanzungen	0,0	1.200 m ²	0 WP

³. Code der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung

⁴. Grundwert der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung in Wertpunkten

K11, X132)					
BNT mittlere Bedeutung (B116)	8	GF, inkl. Heckenpflanzungen (Ostseite)	0,2	14 m ²	22 WP
				3.500 m²	4.758 WP

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 4.758 WP.

6.4.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Kompensation des erforderlichen Ausgleichsbedarfs von 4.758 WP werden die nachfolgenden zwei Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und dem Bebauungsplan „Im Weinhölzl 2“ zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen sind nach ihrer Herstellung an das Bayerische Landesamt für Umwelt, Außenstelle Hof, zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Ausgleichsmaßnahme A1 – Pflanzung einer mindestens dreireihigen standortgerechten Hecke als südliche Randeingrünung

Fl.-Nrn.: 330 (Teilfläche), Gemarkung Mäbenberg

Maßnahmenfläche: ca. 277 m²

Zur Randeingrünung und als Ausgleichsmaßnahme ist gemäß Pflanzgebot A im Süden der Baufläche eine mindestens dreireihige freiwachsende, gemischte Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Innerhalb der Hecke sind mindestens 4 Laubbäume (etwa alle 10 bis 15 m) zu pflanzen.

Für die Pflanzung sind standortheimische Arten der Liste „Heimische Laubgehölze“ und der „Streuobstliste für den Landkreis Roth“ der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth zu wählen.

Die Pflanzung einer strukturreichen Hecke stellt neben der eingrünenden Wirkung eine Aufwertung gegenüber der heutigen Nutzung als Hopfenanbaufläche dar. Die Struktur kann künftig Lebensraum und Nahrungshabitat bieten sowie eine lineare Struktur im Biotopverbund darstellen. Des Weiteren kann die Hecke als Leitlinie z.B. für Fledermäuse dienen. Die Heckenpflanzung erfüllt auch die Kriterien der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme M02.

Weitere Vorgaben sind der Satzung Ziffer 3.5 zu entnehmen.

Die Maßnahmenfläche umfasst 277 m² mit einer Aufwertung von 1.662 Wertpunkten.

Ausgleichsmaßnahme A2 – Anlage einer Streuobstwiese nordöstlich von Mäbenberg

Teilfläche Fl.-Nr. 244, Gemarkung Mäbenberg

Maßnahmenfläche: ca. 520 m²

Als Ausgleichsmaßnahme A2 wird eine Fläche außerhalb des Geltungsbereichs, etwa 400 m nordöstlich, herangezogen.

Auf der südlichen Teilfläche der privaten Fläche (Fl.-Nr. 244) ist eine Streuobstwiese mit extensivem Grünland zu pflanzen und zu entwickeln. Die Fläche wird heute als Intensivgrünland (G11) bewirtschaftet. Im Westen und Süden schließt oberhalb einer kleinen Böschung

ebenfalls Intensivgrünland an, im Norden liegt eine Hopfenanbaufläche. Im Osten verläuft eine Verbindungsstraße nach Asbach. Auf der Straßenböschung südöstlich der Ausgleichsmaßnahme stockt eichendominierter Gehölzbestand.

Zur Aufwertung sind auf der 520 m² großen Teilfläche 4 bis 6 hochstämmige Obstbäume alter, regionaltypischer Streuobstsorten zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sorten sind aus der „Streuobstliste für den Landkreis Roth“ der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth zu wählen. Im Unterwuchs ist extensives Grünland zu entwickeln. Weitere Vorgaben sind der Satzung Ziffer 3.5 zu entnehmen.

Für die Ausführung und Umsetzung der Maßnahme wird empfohlen, sich mit der unteren Naturschutzbehörde bzw. der Streuobstberatung des Landkreises Roth in Verbindung zu setzen.

Durch die Ausgleichsmaßnahme wird eine kulturlandschaftstypische Struktur östlich der Ortschaft entwickelt. Die Obstwiese bietet Lebensraum und Nahrungshabitat für unterschiedliche Tierarten. In Zusammenhang mit den Strukturen im Umfeld entsteht ein vernetztes Mosaik naturschutzfachlich hochwertiger Biotopflächen und Lebensräume.

Die Maßnahmenfläche umfasst 520 m² mit einer Aufwertung von 3.120 Wertpunkten.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergibt ein Kompensationsbedarf von 4.758 Wertpunkten. Der Ausgleich erfolgt über eine Heckenpflanzung im Geltungsbereich sowie der Neuanlage einer Streuobstwiese nordöstlich außerhalb des Geltungsbereichs (Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2). Damit ergibt sich eine Aufwertung von 4.782 WP (vgl. nachfolgende Tabelle 3). Damit ist der Eingriff nach dem angewandten Bilanzierungsmodell ausgeglichen.

Tabelle 3: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nummer	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Berücksichti- gung Prognose- wert	Fläche (m²)	Aufwertung	Verzinsung Ökokonto	Kompensations- umfang in WP
A1	Pflanzung einer mindestens dreireihigen standortgerechten Hecke als südliche Randeingrünung										
	A12	bewirtschaftete Äcker mit standort- typischer Segetalvegetation (Hop- fen)	4	B112	Hecke, gemischt, heimisch, drei- reihig	10	0	277	6	--	1.662
A2	Anlage einer Streuobstwiese außerhalb des Baugebietes										
	G11	Intensivgrünland	3	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbil- dung	10	-1	520	6		3.120
Summe Ausgleichsumfang in WP											4.782

6.4.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wird die Verpflichtung der sog. „Alternativenprüfung“ ausdrücklich ins Baugesetzbuch aufgenommen. Dabei sind gem. Anlage 1, Nr. 2d BauGB die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen, sodass die Alternativenprüfung anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Plangebiets betrifft und nicht über grundsätzlich andere Planungen nachgedacht werden muss.

Aufgrund der Lage und der bisher überwiegend intensiven Nutzung kann das Planungsgebiet grundsätzlich sowohl städtebaulich als auch naturschutzfachlich als gut geeignet eingestuft werden. Die Erschließung erfolgt über einen bestehenden Weg und minimiert damit den Eingriff. Der Eingriff ist kompensierbar. Durch die festgesetzten eingrünenden Heckenpflanzungen ist eine gute Eingliederung in die Landschaft und die Umgebung gegeben. Die Neuversiegelung wird aufgrund der Grundflächenzahl von 0,4 minimiert.

Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft konnten für den relativ kleinen Geltungsbereich nicht ermittelt werden.

6.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine gemischte bauliche Nutzung auf einer Fläche von 0,35 ha am östlichen Ortsrand von Mäbenberg geschaffen werden.

Der aktuelle Umweltzustand des Geltungsbereichs wurde auf der Grundlage der bestehenden Nutzungen und Strukturen sowie der zur Verfügung stehenden Unterlagen entsprechend des Maßstabes des Bebauungsplanes beschrieben und bewertet. Schutzgebiete und wertvolle Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen. Die zu erwartenden möglichen Umweltauswirkungen resultieren vor allem aus einer Zunahme der Versiegelung und der Überformung von Biotoptypen mit überwiegend geringer ökologischer Bedeutung. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch eine wirkungsvolle Randeingrünung und bauordnungsrechtliche Festsetzungen minimiert.

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf von 4.758 WP wird über die dreireihige freiwachsende, heimische Heckenpflanzung am südlichen Rand des Geltungsbereiches (Ausgleichsmaßnahme A1) und durch die Anlage einer Streuobstwiese auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 244, Gemarkung Mäbenberg (Ausgleichsmaßnahme A2) nordöstlich des Ortes erbracht.

Artenschutzrechtlich kann unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Auch die festgesetzten Pflanzungen und die Ausgleichsmaßnahme bieten künftig Ersatzlebensräume für verschiedene Tierarten der Siedlungsränder an.

In nachfolgender Tabelle 4 sind die Ergebnisse des Umweltberichtes im Überblick zusammengefasst.

Tabelle 4: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen			Ergebnis
	Baubedingt	Anlage-bedingt	Betriebs-bedingt	
abiotische Schutzgüter	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	nachrangig	gering
Landschaftsbild und Erholung	nachrangig	gering	nachrangig	gering
Mensch und menschliche Gesundheit	nachrangig	nachrangig	gering	nachrangig
Kultur- und Sachgüter	nachrangig			nachrangig

7 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 3 mit integriertem Grünordnungsplan für das Mischgebiet „Im Weinhölzl 2“ im Ortsteil Mäbenberg wurde ausgearbeitet vom

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

aufgestellt: 02.04.2025

geändert: 07.11.2025

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

Christian Klos, Dipl.-Ing.

Ausgefertigt:

Georgensgmünd, den

Friedrich Koch, Erster Bürgermeister