



Gemeinde Obertrubach

1. Änderung
Bebauungsplan „Wirtswiese“
OT Geschwand

BEGRÜNDUNG
- Entwurf -

Stand: 25.03.2022



Großweidenmühlstr. 28 a-b

90419 Nürnberg

Tel. 0911-310427-10

www.grosser-seeger.de

Stadtplaner
Landschaftsarchitekt
Bauingenieur

INHALT

I. Begründung	3
1. Planungsanlass und -erfordernis, Verfahren	3
2. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....	3
3. Räumlicher Geltungsbereich.....	4
4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
5. Darstellung im Flächennutzungsplan	4
6. Derzeitige planungsrechtliche Situation	4
7. Bestandsbeschreibung, Erschließung.....	5
8. Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
9. Örtliche Bauvorschriften, Einfriedungen.....	8
10. Grünordnung	9
11. Umgang mit Niederschlagswasser.....	9
12. Funde und Bodendenkmäler.....	9
13. Immissionssituation	10
14. Biotopschutz	11
15. Betroffenheit von NATURA 2000-Gebieten	12
16. Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange	13
17. Altablagerungen und Altstandorte	14
18. Bodenordnung	14
II. Pflanzliste.....	15

I. BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass und -erfordernis, Verfahren

Der Bebauungsplan „Wirtswiese“ im Ortsteil Geschwand der Gemeinde Obertrubach ist seit 2018 rechtsverbindlich und setzt ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Zur Erschließung des Plangebietes war eine Verbindung zwischen nördlich verlaufender Kreisstraße FO 21 und der östlich verlaufenden Ortsstraße vorgesehen. In Richtung Süden ist zudem eine Stichstraße mit Wendeanlage festgesetzt, die zwischenzeitlich umgesetzt wurde. Aufgrund neuer planerischer Überlegungen für die Entwicklung des Mischgebietes wird der Anschluss in Richtung Norden an die Kreisstraße FO 21 als nicht mehr erforderlich erachtet und wurde daher so auch nicht hergestellt. Die frei werdenden Flächen sollen hingegen im Sinne einer flächensparenden Bauweise und Nachverdichtung als Baufläche zur Verfügung stehen.

Der nördliche Teil (Teilfläche Flst. Nr. 52/15 sowie Flst. Nr. 52/19 und 52/31, Gmkg. Geschwand) soll zu diesem Zweck vollständig aus dem Geltungsbereich entlassen werden (Teilaufhebung), so dass hier wieder die Maßgaben des § 34 BauGB gelten. Hierfür ist die Aufstellung der Teilaufhebungssatzung zum BP „Wirtswiese“ erforderlich, die parallel in einem gesonderten Verfahren durchgeführt wird.

Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wirtswiese“ sollen die Flächen, die durch den Verzicht auf die Straße frei werden, als Baufläche festgesetzt werden. Hierfür ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wirtswiese“ erforderlich.

Da sich zwischenzeitlich zudem das geodätische Bezugssystem von Gauß-Krüger auf UTM geändert hat, wird eine integrierte Fassung des gesamten Bebauungsplanes erstellt, die gleichzeitig dann auch eine Anpassung an die neuen Flurstücksgrenzen ermöglicht. Außer diesen Anpassungen an die Erschließung bleiben die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gleich.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Auch die damalige Aufstellung des Bebauungsplanes „Wirtswiese“ (Urplan) erfolgte schon im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Durch den Bebauungsplan werden weniger als 20.000 Quadratmeter überbaubarer Grundfläche festgesetzt. Es bestehen zu anderen Bebauungsplänen in der Umgebung, die aufgestellt werden, keine räumlichen oder zeitlichen Zusammenhänge. Im Geltungsbereich werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Außerdem ist eine Beeinträchtigung von europäischen Schutzgebieten aufgrund der vorhandenen und genehmigten Bestandsnutzungen nicht zu erwarten.

Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt. Im gesamten Geltungsbereich besteht bereits Baurecht.

2. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden; dies ist zu begründen.

Für den Geltungsbereich besteht bereits Baurecht über den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wirtswiese“. Es werden durch die vorliegende Planung keine zusätzlichen Flächen neu in Anspruch genommen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wirtswiese“ befindet sich in Obertrubach, Ortsteil Geschwand, und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Osten durch die Ortsverbindungsstraße zwischen Geschwand und Wolfsberg
- im Süden und Westen durch die bestehende Bebauung des Ortsteiles
- Im Norden durch die bestehende Bebauung bzw. die noch unbebauten Grundstücke an der Kreisstraße FO 21

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist mit Ausnahme der Flurstücke Nr. 52/15 (Teilfläche), 52/19 und 52/31, Gmkg. Geschwand, die aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden (siehe Teilaufhebungssatzung), mit dem Geltungsbereich des Urplans identisch.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst aufgrund zwischenzeitlicher Flurstücksteilungen nun die Flst. Nr. 52/3, 52/7, 52/9, 52/17, 52/18, 52/20, 52/21, 52/22, 52/23, 52/24, 52/25, 52/26, 52/27, 52/28, 52/29, 52/30, 52/32 und 52/33 in der Gemarkung Geschwand. Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereiches ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

Die Gesamtfläche beträgt knapp 0,88 ha.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Obertrubach zählt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) zum allgemeinen ländlichen Raum, weist aber keine besondere landesplanerische Zuweisung im System der Zentralen Ort auf. Gemäß Ziel 3.2 sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Im Regionalplan Region Oberfranken-West (Region 4) wird die Gemeinde dem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet. In der Umgebung gelegene Grundzentren sind Gößweinstein (ca. 8 km) und Gräfenberg (ca. 10 km).

5. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2010 wurde im Bereich des Ursprungs-Bebauungsplan „Wirtswiese“ nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Entsprechend den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes stellt der aktuell wirksame Flächennutzungsplan den Änderungsbereich als gemischte Baufläche dar.

Die 1. Änderung des BP „Wirtswiese“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wirtswiese“ richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

Der Bebauungsplan ist ein qualifizierter Bebauungsplan mit Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise und zu Verkehrsflächen. Es wurden eine GRZ, GFZ und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Weiterhin wurden gestalterische Festsetzungen getroffen.



Abbildung 1: Planzeichnung des Bebauungsplanes „Wirtswiese“ (Ursprungsplan) aus dem Jahr 2018

7. Bestandsbeschreibung, Erschließung

Der Ursprungs-Bebauungsplan sieht zur Erschließung des Plangebietes eine Verbindung zwischen nördlich verlaufender Kreisstraße FO 21 und der östlich verlaufenden Ortsstraße vor. In Richtung Süden ist zudem eine Stichstraße mit Wendeanlage festgesetzt, die bereits umgesetzt wurde.

Das Plangebiet ist noch nicht bebaut. Im Westen und Südwesten steht eine relativ junge Baumreihe (Obstbäume, Eichen, Linden). Zudem befindet sich in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches der 1. Änderung ein junger Obstbaum. Im Osten entlang der dortigen Ortsstraße sind private Stellplätze angelegt.

Westlich, östlich und südöstlich des Geltungsbereiches grenzen Wohn- und gewerbliche Nutzungen an. In südwestliche Richtung grenzen landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen an, auf denen teils Obstbäume stehen.

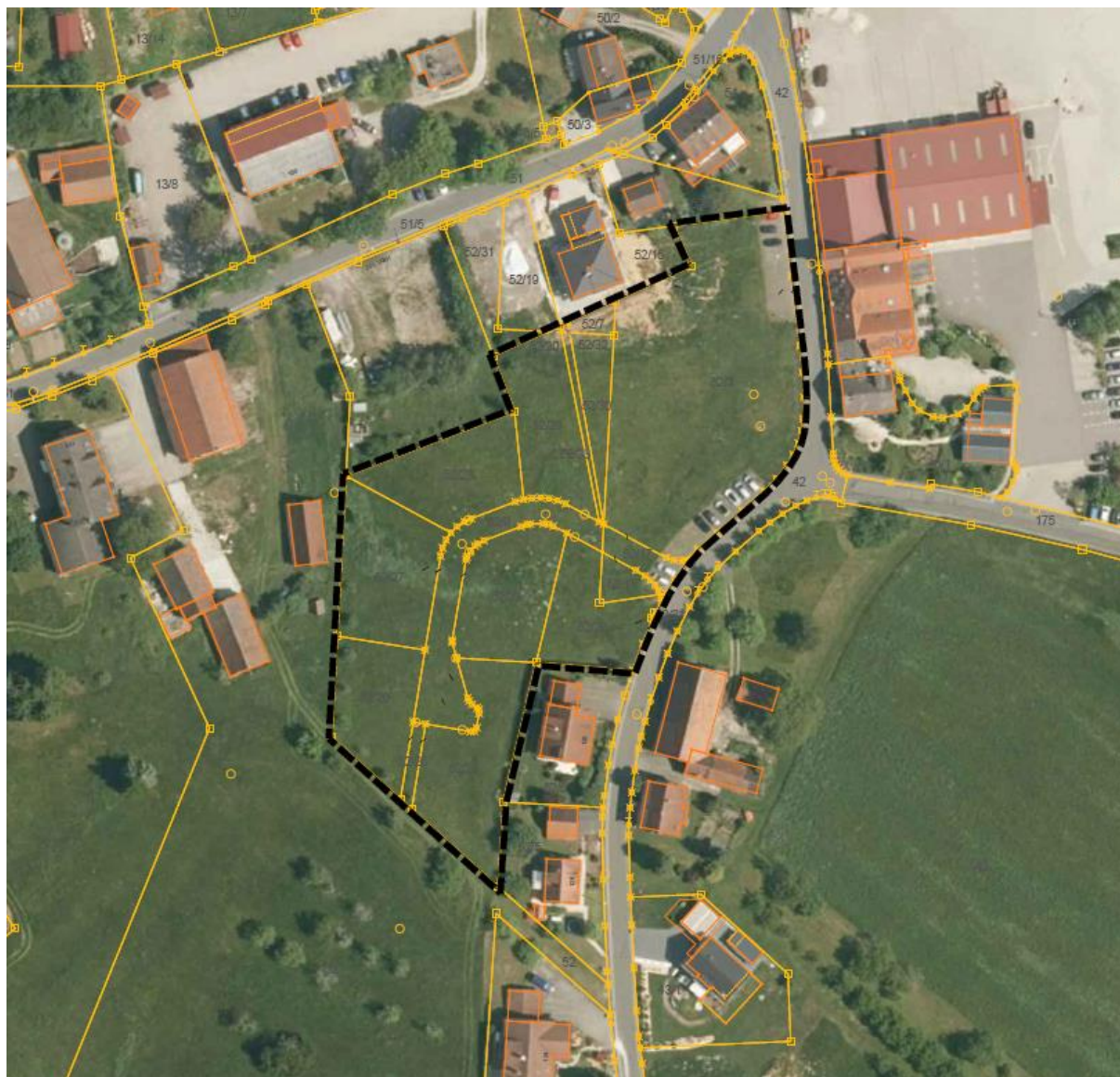


Abbildung 2: Bisherige Nutzung im Geltungsbereich der 1. Änderung des BP „Wirtswiese“ (Kartengrundlage und Orthophoto © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022)

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Feststellungen, aus welchen Gründen bestimmte Festsetzungen getroffen wurden, sind bereits in der Begründung zum Urplan des Bebauungsplans „Wirtswiese“ enthalten. Hier wird daher nur auf die wesentlichen Grundzüge eingegangen, die tatsächlich abgeänderten Festsetzungen sowie unterschiedliche Rechtslagen aufgrund der geänderten BauNVO sowie BayBO.

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet setzt der Ursprungs-Bebauungsplan ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO (i.d.F. von 2017) fest. Darüber hinaus werden im Mischgebiet mögliche andere Nutzungen wie Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen als unzulässig erklärt. Diese sollen aufgrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens (Tankstellen) und des großen Flächenbedarfs (Gartenbaubetriebe) nicht zulässig sein.

Vergnügungsstätten sollen im Hinblick auf mögliche Emissionen sowie negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild unzulässig sein. Diese wären sonst nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO im überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teil des Gebiets allgemein zulässig und auch im übrigen Teil ausnahmsweise zulässig gewesen.

Der Katalog an allgemein und sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen hat sich in der aktuell gültigen BauNVO i.d.F. von 2021 nicht geändert.

Für die 1. Änderung werden diese Festsetzungen daher übernommen. Durch den Verzicht auf die Verbindung zur Kreisstraße FO 21 und den Wegfall der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Norden, werden die frei werdenden Flächen im Plangebiet nun ebenfalls als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet wurde im Ursprungs-Bebauungsplan über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt werden. Sowohl die GRZ, als auch die GFZ unterschreiten gegenüber § 17 Abs. 1 BauNVO die für Mischgebiete definierten Orientierungswerte für Obergrenzen, um eine übermäßige Bebauung innerhalb des Gebietes zu verhindern. So wird gewährleistet, dass sich das Gebiet in den Charakter seiner Umgebung einfügt. In der für den Ursprungs-Bebauungsplan anzuwenden BauNVO i.d.F. von 1990 wurden diese Orientierungswerte noch als echte Obergrenzen definiert.

Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung wird über die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse reguliert. Es werden im Geltungsbereich zwei Vollgeschosse festgesetzt, wie auch in der Umgebung üblich.

Für die 1. Änderung werden diese Festsetzungen ebenfalls unverändert übernommen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Ursprungs-Bebauungsplan wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Für die 1. Änderung wird diese Festsetzung ebenfalls übernommen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im Ursprungsbebauungsplan mittels Baugrenzen gemäß Art 23 Abs. 3 BauNVO als große Baufenster festgesetzt. So kann eine flexible Positionierung der Gebäude auf den Grundstücken erfolgen.

Durch die 1. Änderung werden öffentliche Verkehrsflächen im Norden zurückgenommen, die freiwerdende Fläche als Mischgebiet (MI) festgesetzt und die beiden Baufenster im Norden zusammengefügt. Zu den Grundstücksgrenzen sowie den öffentlichen Verkehrsflächen werden wie im Ursprungs-Bebauungsplan 3,0 Meter Abstand eingehalten.

Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich nach den Vorgaben des Art. 6 BayBO, dessen Gültigkeit für den Bebauungsplan angeordnet war und wird. Damit wird für eine ausreichende Belüftung und Belichtung im Wohngebiet gesorgt.

Für Vorhaben ist aufgrund der Anordnung der Abstandsflächen gemäß BayBO die jeweils aktuell gültige Fassung der BayBO anzuwenden (dynamische Verweisung). Für die 1. Änderung werden diese Festsetzungen ebenfalls übernommen. Mit Novelle der BayBO, die zuletzt durch Gesetz vom 25.05.2021 geändert wurde, wurden die Abstandsflächen von 1 H auf 0,4 H reduziert.

Carports und Garagen

Carports und Garagen müssen in ihrem Vorfeld mindestens 5,0 m Stauraum aufweisen. Damit wird ein Rückstau auf die öffentliche Straße vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des

Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Der Stellplatznachweis ist gemäß der Garagenstellplatzverordnung Bayern (GaStellV) zu führen.

Für die 1. Änderung werden diese Festsetzungen übernommen. Fälschlicherweise wurde allerdings im Urplan in der textlichen Festsetzung § 3 Abs. 2 auf eine Stellplatzsatzung der Gemeinde Obertrubach verwiesen. Da es keine solche nicht gab und nicht gibt, entfällt diese Festsetzung ersatzlos.

Verkehrsflächen

Der Ursprungs-Bebauungsplan sah zur Erschließung des Plangebietes eine Verbindung zwischen nördlich verlaufender Kreisstraße FO 21 und der östlich verlaufenden Ortsstraße vor. In Richtung Süden ist zudem eine Stichstraße mit Wendeanlage festgesetzt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird auf den Anschluss an die Kreisstraße FO 21 verzichtet. Die im Norden des Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Stellplätze (6 Stück) entfallen, da auch hier der Bedarf nicht gesehen wird. Die Teilaufhebung für diesen Bereich erfolgt in einem gesonderten Verfahren. Der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen kann im Ortsteil Geschwand ausreichend gedeckt werden. Der Stellplatznachweis für die bestehenden sowie zukünftigen Nutzungen ist auf dem eigenen Grundstück zu führen.

Die übrigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Stichstraße und Wendehammer im Süden) werden in ihrer Lage und Breite entsprechend dem Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzt und nur von der Lage her an die Abgrenzung der nun abgemarkten Wegeparzelle Flst. Nr. 52/9 und 52/17 angepasst. Dies betrifft im Wesentlichen die Kurvenbereiche. Lediglich der Geh- und Radweg, der vom Wendehammer aus in Richtung Süden weiterführte, wird von den ursprünglichen 6,0 m auf 3,0 m reduziert, da dies für die Zweckbestimmung als ausreichend erachtet wird. In dieser Breite wurde er auch hergestellt und die Wegeparzelle Flst. Nr. 52/25 abgemarkt.

Im Ursprungs-Bebauungsplan war im Anschluss an die nördliche Verbindungsstraße eine Fläche für Müllbehälter festgesetzt, um ein Wenden von Müllfahrzeugen im Bereich des Wendehammers zu vermeiden, der nur für Pkw bzw. kleinere Müllfahrzeuge o.ä. ausgelegt ist. Die Lage der Aufstellfläche für Müllbehälter wird durch die 1. Änderung an den Kreuzungsbereich im Osten verlegt. Die Müllbehälter sind durch die Anwohner am Tag der Abholung an diesem Sammelplatz bereitzustellen.

9. Örtliche Bauvorschriften, Einfriedungen

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes werden im Ursprungs-Bebauungsplan Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen. Es wird jedoch nur ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen, um den zukünftigen Bauherrn einen gewissen Spielraum in der Gestaltung ihrer Häuser zu ermöglichen.

Die Breite der Zwerchhäuser darf die Hälfte der zugehörigen Hauslänge nicht überschreiten. Der Abstand des Firstes zum First des Hauptdaches muss mindestens 1,0 m betragen. Dachaufbauten sind in 1,0 m Abstand zu Ortgang, zur Traufe, zum First sowie zu benachbarten Dachaufbauten zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf die Hälfte der zugehörigen Hauslänge nicht überschreiten. Die Anbringung von Solarzellen und Sonnenkollektoren ist ausdrücklich erwünscht. Zur Wahrung einer harmonischen Dachlandschaft sind diese auf geneigten Dächern aber nur zulässig, wenn sie parallel zur Dachhaut liegen oder in diese integriert sind.

Zur Wahrung der Durchlässigkeit für Kleintiere und der offenen Gestaltung des Quartieres sind Einfriedungen sockellos und sichtdurchlässig zu gestalten und bis zu einer Höhe von 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Alternativ sind Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Mauern sind unzulässig. Einfriedungen von Zu- und Einfahrten sind unzulässig, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen.

Zum Abfangen von Geländeunterschieden werden Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen.

Für die 1. Änderung werden diese Festsetzungen vollständig übernommen.

10. Grünordnung

Hinsichtlich der Durchgrünung des Baugebietes werden im Ursprungs-Bebauungsplan Festsetzungen für die privaten Grün- und Freiflächen getroffen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen. Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20-25 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Erhaltenswerte Bestandsbäume können hierauf angerechnet werden. So z.B. die vor wenigen Jahren gepflanzte Baumreihe am Westrand.

Sofern Flachdächer oder Dächer mit nur geringer Dachneigung ausgeführt werden, sollten diese Dachflächen möglichst mit einer extensiven Dachbegrünung (z.B. Sedum-Gras-Kraut-Begrünung) versehen werden. Dadurch kann ein gewisser Rückhalt von Niederschlagswasser erreicht werden. Gleichzeitig wirkt sich dies auch positiv auf das Kleinklima im Gebiet aus.

Die Gehölzpflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen auf einem Grundstück folgenden Jahres durchgeführt werden.

Für die 1. Änderung werden die grünordnerischen Festsetzungen übernommen.

11. Umgang mit Niederschlagswasser

Das für das Planungsgebiet in geringem Maße anfallende Schmutzwasser wird dem bestehenden Schmutzwasserkanal in der Ortsstraße zugeführt. Auf Grund des geringen Schmutzwasserabflusses kann von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit des Mischwasserkanals und der Abwasseranlagen ausgegangen werden (Stellungnahme des IB Engelhardt vom 11.08.2016). Durch die Einleitung aus dem Baugebiet sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Mischwasserentlastungen zu erwarten.

Das Niederschlagswasser ist gemäß den Bestimmungen des § 55 WHG ortsnahe zu versickern oder zu verrieseln, alternativ ist es im Trennsystem abzuführen.

Detaillierte Kenntnisse zur Versickerungsfähigkeit der Böden im Geltungsbereich liegen nicht vor.

Unabhängig davon sollten zur Verringerung des Wasserabflusses nach Möglichkeit Zisternen angelegt werden, in denen das ablaufende, unbelastete Regenwasser von den Dach- und Freiflächen gesammelt wird. Dieses Wasser kann als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Freiflächen genutzt werden. Eine Dachbegrünung, z.B. auf Carports und Garagen sowie auf Flachdächern, ist wünschenswert, um den Wasserabfluss soweit möglich zu vermindern.

12. Funde und Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet bestehen keine Bau- und Kulturdenkmäler oder sind Bodendenkmäler und archäologische Funde bekannt.

Bei Erdbauarbeiten können aber grundsätzlich jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach Art. 8 DSchG umgehend dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, Dienststelle Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim

zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

13. Immissionssituation

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 090-5529_01 vom 25.04.2018), die im Rahmen der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes erstellt wurde, wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das Plangebiet prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und der TA Lärm beurteilt. Im Ergebnis sind Schallschutzmaßnahmen im Gebiet nicht erforderlich.

Durch die 1. Änderung werden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen reduziert und die Bauflächen geringfügig erweitert. Durch Verzicht auf die Verbindung zwischen nördlicher Kreisstraße und östlicher Ortsstraße kann ein Durchgangsverkehr vermieden werden, der sich durch die Abkürzung zusätzlich ergeben hätte. Zudem entfallen die öffentlichen Stellplätze in direkter Nähe zur Wohnbebauung.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die 1. Änderung zu einer Verbesserung hinsichtlich des Verkehrslärms führt bzw. die Ergebnisse des Gutachtens auf der sicheren Seite liegen.

Da die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) in Richtung der gewerblichen Emissionsquellen nicht verändert werden, gelten die Aussagen des Gutachtens im Hinblick auf Gewerbelärm (Anlagenlärm) unverändert weiter. Es sind daher auch keine neuen oder anderen Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Im Detail können folgende Ergebnisse gemäß Gutachten festgehalten werden:

Auswirkungen durch das Vorhaben

Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft

Das Planvorhaben führt durch den zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Bei einer Bewertung der Auswirkung der Planung auf die Gesamtverkehrslärmsituation in der Nachbarschaft (Geschwand 128, 131, 136, 151 und 152) nach den Orientierungswerten der DIN 18005 für Mischgebiete und den Maßgaben der 16. BImSchV zeigt sich, dass in der Nachbarschaft des Planvorhabens Pegelerhöhungen resultieren können. Trotz dieser Erhöhungen werden jedoch weiterhin die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und auch die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Einwirkungen auf das Vorhaben

Die Festsetzung des Gebietstyps als Mischgebiet (MI) des Geltungsbereiches bringt gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche tags und nachts keinen höheren Schutzanspruch gegenüber Immissionen mit sich.

Verkehrsgeräusche

Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet gehen dabei insbesondere vom Straßenverkehr der vorhandenen (Staatstraße St 2191 sowie Kreisstraße FO 20) bzw. geplanten öffentlichen Verkehrswege aus.

Nach Errichtung des Planvorhabens treten an den vorgesehenen Baugrenzen nur maximale Lärmpegel von 59/50 dB(A) Tag/Nacht an den vorgesehenen Baugrenzen auf. Auch in den Außenwohnbereichen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60/50 dB(A) Tag/Nacht – bis auf einen schmalen Streifen im Osten zur Ortsstraße, wo eine geringfügige Überschreitung festzustellen ist – eingehalten.

Anlagegeräusche

Relevante Anlagelärmimmissionen auf das Plangebiet können von dem östlich gelegenen gewerblichen Betrieb ausgehen. Es handelt sich hier um das Verwaltungsgebäude der Fa. Schmetterling International GmbH & Co. KG mit ausschließlich für Verwaltungstätigkeiten vorgesehenen Nutzungen. Die auf dem Gelände noch vorhandenen Betriebsgebäude für eine Nutzung als Busunternehmen werden nach Aussagen des Geschäftsführers gegenwärtig nicht genutzt und sollen auch zukünftig nicht mehr genutzt werden.

Des Weiteren können gewerbliche Nutzungen aufgrund der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden, wobei diese gemäß § 6 BauNVO nur zulässig sind, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Anlagen außerhalb des Plangebietes (Vorbelastung)

Durch die Anlagen außerhalb des Plangebietes werden an der östlichen Baugrenze zum bestehenden Gewerbebetrieb die Anforderungen der TA Lärm für Mischgebiete bei Beurteilungspegeln von bis zu 58/43 dB(A) tags/nachts um bis zu 2 dB(A) tags und nachts unterschritten. Es sind auch keine relevanten kurzzeitigen Geräuschspitzen zu erwarten.

Mögliche weitere Emissionsquellen, die auf das Planungsgebiet einwirken, sind die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Süden. Mögliche Beeinträchtigungen während der Dünge- und Mahdzeiten sind im Sinne des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes hinzunehmen.

Um Lärmemissionen von haustechnischen Anlagen zu minimieren und damit Konflikten vorzubeugen wird ein Hinweis zu haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen o.ä.) aufgenommen. Diese sind so auszulegen, zu installieren und zu betreiben, dass die verursachten Teilbeurteilungspegel i.S.d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm am nächstgelegenen Immissionsort innerhalb des Mischgebietes bzw. der umgebenden gemischten Baufläche Werte von tagsüber 54 dB(A) und nachts 39 dB(A) nicht überschreiten. Der Nachweis über die Einhaltung dieser Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

14. Biotopschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wirtswiese“ in den Jahren 2017 – 2018 wurde das Plangebiet hinsichtlich geschützter Lebensräume gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geprüft. Im Geltungsbereich erfolgten entsprechende Erfassungen am 03.08.2017 durch den Planverfasser und es wurde auf Angaben in der Biotopkartierung des LfU sowie deren Aktualisierung im Jahr 2014 zurückgegriffen.

Im Rahmen der Aktualisierung der Biotopkartierung wurde 2014 der Biotop 6233-1197-003 „Artenreiches Extensivgrünland und kleines Stillgewässer in Geschwand“ mit insgesamt 4 Teilflächen erfasst. Im Geltungsbereich liegt die Teilfläche 03, die die Vorhabengrundstücke im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen vollständig überlagerte (ca. 8.655 m² der Gesamtgröße des Biotops von 9.150 m²). In der Biotopkartierung wird der Biotop folgendermaßen beschrieben, was auch noch dem Zustand 2017 entsprach:

Standort: Die 4 TF liegen im Ortsbereich von Geschwand auf fast ebenem bis leicht ansteigendem Hang. Im Umfeld lockere Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzter Flur.

TF 1, 3-4: Artenreiches Extensivgrünland mit typischer, kraut- und artenreicher Ausprägung. [...] Die TF 4 (und TF 3?) wurde früher extensiv als Pferdeweide genutzt. Auf den TF 3 und 4 wenige alte Kirschbäume, z.T. abgängig.

Im Vergleich zur Biotopkartierung führte die zwischenzeitlich erfolgte Bebauung am Nordrand des Plangebietes bereits zu einer Verkleinerung der landwirtschaftlichen Fläche und damit dem Grünland. Auch die nun erfolgte Herstellung der Erschließungsstraße hat den Lebensraum beschnitten und verändert.

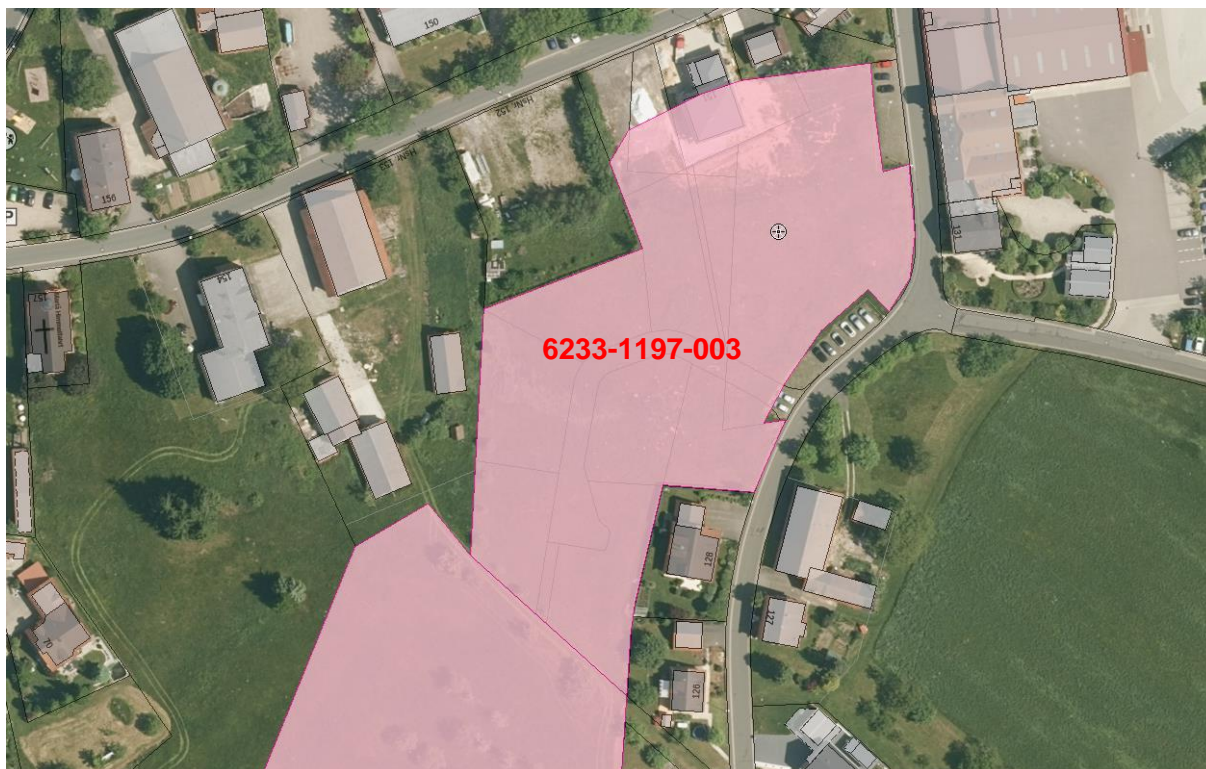


Abbildung 3: Im Rahmen der im Jahr 2014 durchgeführten Flachlandbiotop-Kartierung abgegrenzter Biotop 6233-1197-003 mit artenreichem Extensivgrünland im Geltungsbereich (Quelle: FIS-Natur, Kartengrundlage: Flurkarte und Orthophoto © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)

Hinsichtlich des Arteninventars und der festgestellten Deckungen erfolgte 2014 noch eine Einstufung des Grünlands als Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachlandmähwiese“ nach Anhang I der FFH-Richtlinie. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes war dieser Lebensraumtyp noch kein geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG. Durch eine Änderung des BayNatSchG, die zum 01. August 2019 in Kraft trat, wurde der FFH-LRT 6510 in den Kanon geschützter Lebensräume nach Art. 23 BayNatSchG aufgenommen (vgl. Bestimmungsschlüssel zu § 30-Biotopen des LfU, IVL 2020). Zum 01.03.2022 ist dies auch ein geschützter Lebensraum nach § 30 BNatSchG.

Da dieser Biotopschutz jedoch erst nach Inkrafttreten der Satzung erfolgte und bereits Bau-recht bestand und besteht, wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans keine Zerstörung oder eine sonstige erhebliche Beeinträchtigung i.S.d. § 30 Abs. 2 BNatSchG bzw. ein Ausgleichserfordernis ausgelöst.

15. Betroffenheit von NATURA 2000-Gebieten

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde zudem die Betroffenheit von NATURA 2000-Gebieten geprüft.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wirtswiese“ sind keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen, bekannt. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Allerdings wurde im Rahmen der Flachlandbiotopkartierung 2014 das Grünland im Geltungsbereich dem Lebensraumtyp 6510 „Artenreiches Extensivgrünland“ nach Anhang I der FFH-Richtlinie zugeordnet. Es erfolgte damals auch eine Bewertung des Erhaltungszustands nach

dem allgemeinen Bewertungsschema der LANA (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Naturschutz). Die Arten-Zusammensetzung stellt sich für die Teilfläche 03 nur mäßig artenreich dar, weswegen hier nur der Erhaltungszustand „C“ erreicht wird. Die vorhandenen Habitatstrukturen konnten dagegen als gut „B“ angesehen werden und Beeinträchtigungen wurden für die Teilfläche 03 nur mit gering „A“ eingeschätzt. In der Summe ergab dies einen insgesamt guten Erhaltungszustand „B“ für die Teilfläche 03.

Für eine Einbeziehung in das Schutzgebietssystem NATURA 2000 war dies nicht ausreichend, so dass hierzu auch keine Gebietsmeldung erfolgte. Da sich durch die Bau- und Erschließungstätigkeit der Zustand des damaligen Grünlands deutlich verändert hat, sind heute im Plangebiet deutlich schlechtere Bedingungen gegeben.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind aber auch Auswirkungen auf außerhalb liegende Gebiete des Netzes NATURA 2000 zu betrachten. So beträgt der minimale Abstand zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und verschiedenen Teilgebieten des FFH-Gebiets „Wiesent-Tal mit Seitentälern“ (6233-371) ca. 2,1 km in südöstliche Richtung. In diesem strukturreichen Mischwaldkomplex auf Frankendolomit mit kleineren Höhlen, Kalkfelsen sowie Edellaubholzgesellschaften, sollen beispielsweise Fledermauspopulationen des Großen Mausohrs, der Mopsfledermaus und der Bechsteinfledermaus erhalten und gefördert werden. Erhaltungsziele beziehen sich hier auch auf verschiedene Lebensräume, die im Wiesental begleitend auftreten, also sowohl Fließgewässer-, Wald- als auch Magerrasen-Lebensräume. Der LRT 6510 ist ebenfalls ein Erhaltungsziel dieses Gebietes. Aufgrund der schlechten Artzusammensetzung des Grünlands im kartierten Biotop im Geltungsbereich übernimmt diese Fläche keine wichtige Funktion, um die Kohärenz des NATURA 2000-Schutzgebietssystems zu unterstützen. Eine Überplanung des Biotops hat daher keine negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes 6233-371.

Das FFH-Gebiet 6233-303 „Buchenberg“ im Nordosten ist mit 2,5 km noch weiter entfernt und hier ist der LRT 6510 auch kein Erhaltungsziel.

Das europäische Vogelschutzgebiet „Felsen- und Hangwälder in der Fränkischen Schweiz“ (6233-471.12) ist weitgehend identisch mit dem FFH-Gebiet 6233-371 „Wiesent-Tal mit Seitentälern“ und hat daher dieselben Entfernungen zum Geltungsbereich. Im SPA-Gebiet sollen Vogelarten wie Uhu, Wanderfalke, Grauspecht, Neuntöter, Wespenbussard, Baumfalke und Eisvogel in ihren Populationen erhalten und gefördert werden.

Aufgrund der Entfernungen und fehlender funktionaler Bezüge konnten Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten durch die Planung gänzlich ausgeschlossen werden.

16. Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Es wurde vorab geprüft, ob durch den Bebauungsplan eventuell Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten sind, was entsprechende Verbotstatbestände nach sich ziehen könnte.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen im Vergleich zum Ursprungs-Bebauungsplan keine zusätzlichen Beeinträchtigungen. Durch die bereits erfolgte Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen erfolgten bereits Eingriffe in das Grünland. Die drei älteren Obstbäume, die damals noch innerhalb des Plangebietes standen, bestehen nicht mehr.

Die damalige Prüfung hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange kam bereits zu dem Ergebnis, dass der Wegfall dieser Fläche nicht ins Gewicht fällt, da es sich nicht um essentielle Lebensräume handelte. Aufgrund der Flächengröße bleibt die ökologische Funktion als allgemeines Nahrungshabitat im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Durch den Wegfall der im Geltungsbereich vorkommenden Bäume hätten theoretisch potentielle Lebensräume geschützter Vogelarten aus der ökologischen Gilde der „Baum- und Heckenbrüter“, der „Nischen- und Höhlenbrüter“ oder Fledermausquartiere beeinträchtigt und zerstört werden können, was auf Vorhabenebene relevant war. Diese älteren Bäume bestehen nicht mehr, es gab für sie aber 2017 keine Hinweise auf eine damalige Nutzung als Brut- und Lebensstätte.

Die Bäume am West- und Südwestrand sind noch zu jung, als dass sie Baumhöhlen ausbilden können. Eine potenzielle Lebensraumfunktion haben aber auch die jüngeren Bäume, insbesondere für Vogelarten, die offene Nester anlegen.

Da diese ökologische Funktion der von den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang aber weiterhin erfüllt sein wird (insbesondere im nahe gelegenen Wald, aber auch im angrenzenden und verbleibenden Obstbaumbestand), ist ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht gegeben. Eine Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG oder die Einschlägigkeit des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist ebenfalls nicht erkennbar, sofern Rodungseingriffe außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten erfolgen, also nur von Oktober bis Ende Februar. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Planblatt enthalten. Zudem greift der Störungstatbestand erst auf Ebene der lokalen Population.

Im Geltungsbereich können auch Vorkommen bestimmter Schmetterlingsarten (z.B. Ameisen-Bläulinge oder auch der Nachtkerzenschwärmer) ausgeschlossen werden, da für sie essentielle Raupenfutterpflanzen (wie Wiesenknopf *Sanguisorba officinalis* oder Weidenröschen *Epi-lobium spec.*) hier nicht festgestellt werden konnten (Begehung am 03.08.2017, GROSSER-SEEGER & PARTNER).

Beeinträchtigungen anderer europäischer Vogelarten (insbesondere auch Bodenbrüter wie die Feldlerche), sowie weiterer geschützter Arten (z.B. Reptilien, Amphibien, weitere Insektengruppen) durch das Vorhaben sind nicht erkennbar. Vertiefte Untersuchungen sind und waren daher nicht angezeigt.

17. Altablagerungen und Altstandorte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im näheren Umfeld sind zum derzeitigen Verfahrensstand keine Altablagerungen, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasser-
verunreinigungen bekannt.

Sollten während der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, so ist die Baumaßnahme zu stoppen und unverzüglich das Landratsamt Forchheim und das Wasserwirtschaftsamt Kronach zu verständigen. Zu Bewertung der Auffälligkeiten und der Überwachung von weiteren Erdbewegungen ist dann ein fachkundiger Sachverständiger einzuschalten.

18. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind keine mehr erforderlich. Die Wegeparzellen wurden abge-
markt und die Baugrundstücke parzelliert.

II. PFLANZLISTE

Pflanzempfehlung für standortgerechte Gehölze (Sorten möglich)

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)

Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Winter Linde	<i>Tilia cordata</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume II. Ordnung (klein- und mittelkronige Bäume) für kleinere Freiflächen, Pflanzungen zwischen Gebäuden etc.

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Obstbäume

Apfelbäume:	<i>Malus domestica</i> z.B. 'Geflammtter Kardinal' 'Harberts Renette' 'Weißer Wintertaffetapfel' 'Später Transparent' 'Rötliche Renette' 'Kleiner Herrenapfel'
Birnenbäume:	<i>Pyrus communis</i> z.B. 'Gellerts Butterbirne' 'Hofratsbirne' 'Köstliche von Charneu'
Zwetschgenbäume:	<i>Prunus domestica</i> z.B. 'Wangenheimer Frühzwetschge'

Groß- und Kleinsträucher für Hecken, Abpflanzungen, Rahmenpflanzungen, etc.

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Großfrüchtiger Weißdorn	<i>Crataegus x macrocarpa</i>
Gekrümmtzähniger Weißdorn	<i>Crataegus curvisepala</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Wald-Geißblatt	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Busch-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>
Blau-Grüne Rose	<i>Rosa vosagiaca</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpina</i>

Pflanzempfehlung für Fassadenbegrünung

Kletter- und Rankpflanzen

Waldrebe	<i>Clematis spec.</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Glyzinie	<i>Wisteria sinensis</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus spec.</i>
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>

Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen:

Mindestgrößen und Qualitäten
Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Bäume

mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen
Stammumfang 20-25 (Obstbäume 12-14)

Sträucher

Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt, m.B.
1 Stück pro 1,5 m²