

# STADT ABENBERG



## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### **NR. 25 „ERWEITERUNG WIESENSTRASSE“**

## BEGRÜNDUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 17.12.2018

**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

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets .....	3
1.3	Angaben zu Baulandbedarf und Innenentwicklungspotenzialen .....	4
1.4	Verfahren .....	6
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungsziele</b> .....	<b>7</b>
2.1	Regional- und Landesplanung .....	7
2.2	Flächennutzungsplan .....	8
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt .....	9
<b>3</b>	<b>Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht</b> .....	<b>10</b>
3.1	Städtebauliche Konzeption .....	10
3.2	Verkehrerschließung .....	10
3.3	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	12
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	12
3.5	Garagen, Carports, Nebengebäude, Stellplätze .....	13
3.6	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	13
3.7	Gestalterische Ziele der Grünordnung .....	15
3.8	Kinderspielplätze .....	16
3.9	Flächennutzung .....	16
<b>4</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>19</b>
5.1	Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung .....	19
5.2	Wasserversorgung .....	20
5.3	Stromversorgung .....	20
5.4	Gasversorgung .....	21
5.5	Telekommunikationsanlagen .....	21
5.6	Abfallentsorgung .....	21
5.7	Durchführung der Erschließung .....	21
<b>6</b>	<b>Natur und Umwelt</b> .....	<b>22</b>
6.1	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt .....	22
6.2	Geologie, Wasser, Klima und Luft .....	22
6.3	Tiere, Pflanzen und Lebensräume .....	24
6.4	Orts- und Landschaftsbild .....	25

6.5	Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz.....	25
7	<b>Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.....</b>	<b>27</b>
8	<b>Aufstellungsvermerk.....</b>	<b>31</b>

## **Anlagen**

- Anlage 1** Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans „An der Wiesenstraße“ in der Stadt Abenberg, igi CONSULT GmbH, Büro Wemding, Az. C180005, vom 05.12.2017 einschl. Nachtrag vom 15.05.2018
- Anlage 2** Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen, 13.08.2018

# 1 Einleitung

## 1.1 Ziel und Zweck der Planung

In der Stadt Abenberg leben derzeit 5831 Personen (Stand 2017), die sich auf 8 Ortsteile verteilen. In Abenberg selbst wurden zuletzt mit dem Bebauungsplan der Innentwicklung Nr. 22 „Am Steig“ sechs Bauparzellen zur Wohnnutzung auf einer innerörtlichen Brachfläche ausgewiesen. Die Stadt verzeichnet zwischenzeitig jedoch eine erheblich gestiegene Nachfrage nach Wohnbauland, die durch kleinere Lückenschlüsse und Nachverdichtungen nicht mehr zu decken ist. Angesichts dieses aktuell hohen Siedlungsdrucks hat der Stadtrat den Beschluss gefasst, das bestehende Baugebiet an der Wiesenstraße nach Südwesten zu erweitern, um eine kurzfristige Deckung des vorhandenen Baulandbedarfs zu ermöglichen.

In erster Linie soll mit dem Baugebiet „Erweiterung Wiesenstraße“ attraktives Bauland für ortsansässige Bürger geschaffen werden, aber auch für Neubürger. Bauwillige Bürger – insbesondere junge Familien – können auf diese Weise im Ort gehalten und Abwanderungen vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Erweiterung Wiesenstraße“ soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung des geplanten Wohnbaugebietes geschaffen werden.

## 1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes

Das geplante Wohnbaugebiet befindet sich im westlichen Teil des Stadtgebiets von Abenberg. Der Geltungsbereich liegt auf einem nach Süden ausgerichteten Hang, südwestlich unterhalb der Altstadt und des „Burgbergs“ von Abenberg (vgl. Abbildung 1).

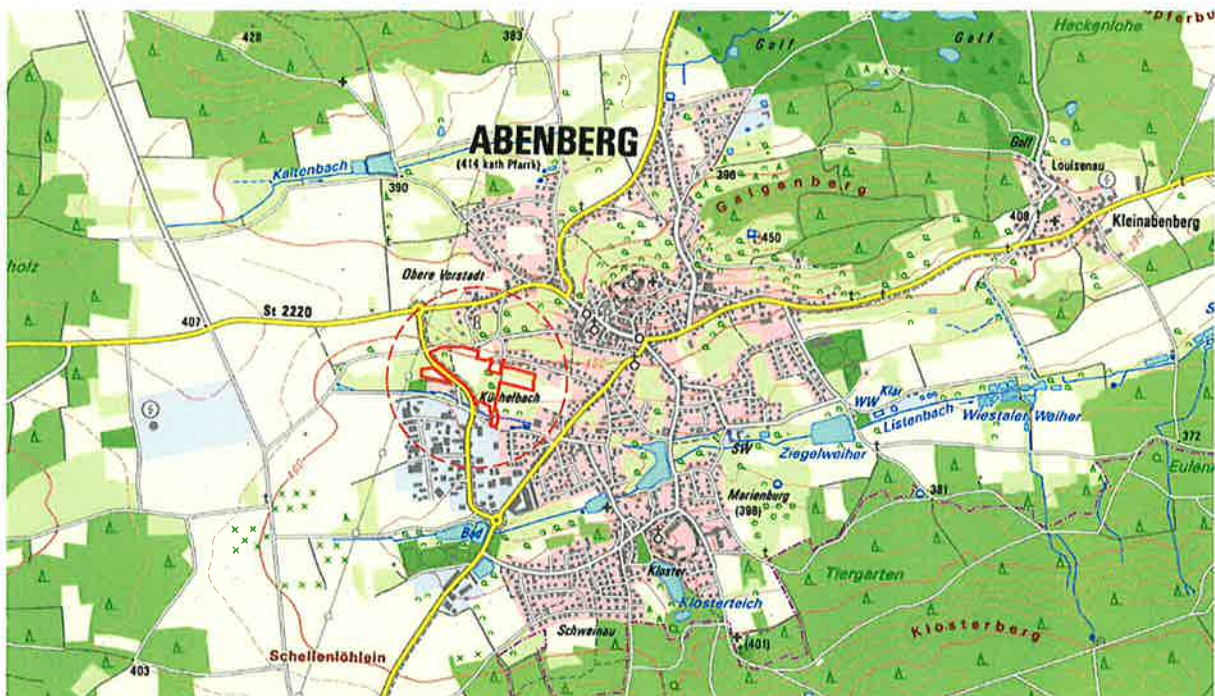


Abbildung 1: Lage des geplanten Baugebietes im Westen von Abenberg (TK25, ohne Maßstab)

Das Planungsgebiet des Wohnbaugebietes wird räumlich begrenzt durch

- den städtischen Friedhof im Norden,
- das bestehende Wohnbaugebiet „Wiesenstraße“ im Nordosten,
- die Staatsstraße St 2220 im Westen/Südwesten,
- die Talaue des Küchelbachs und den Hirtenweg im Süden, sowie
- landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten/Südosten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zwei Teilflächen, welche durch die Staatsstraße St 2220 voneinander separiert sind. Der größere Teilbereich („Wohnbaugebiet“) liegt nordöstlich der St 2220 und beinhaltet die Flurstücke Fl.-Nr. 244/8, 885/31, 867/48, 867/50, 868, 868/3, 869/2, 869, 869/3, 869/4, 869/5, 870, 870/2, 870/5 (Teilfläche), 870/6 (Teilfläche), 871, 881, 881/2 (Teilfläche), 881/9, 881/10, 1288, 1302 und 1302/1, Gemarkung Abenberg.

Der kleinere Teilbereich („artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche“) befindet sich auf der gegenüberliegenden, südwestlichen Seite der St 2220 und beinhaltet eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1304, Gemarkung Abenberg.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamt-Fläche von rund 4,37 ha, hiervon entfallen ca. 4,08 ha auf die nordöstliche und 0,29 ha auf die südwestliche Teilfläche.

Die Flächen innerhalb der beiden Teilflächen des Geltungsbereichs werden aktuell überwiegend landwirtschaftlich, zum Teil als Ackerland, zum Teil als Grünland genutzt. In der größeren Teilfläche des Geltungsbereichs befinden sich zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Feld- bzw. Wirtschaftswege, welche abschnittsweise von Gehölzen gesäumt sind.

Die natürliche Geländehöhe im Planungsgebiet fällt von ca. 402,50 m ü. NN im Norden auf ca. 387,00 m ü. NN im Süden des Geltungsbereichs. Die durchschnittliche Geländeneigung beträgt im etwas flacheren, südlichen und östlichen Planungsgebiet etwa 5 - 7 %, im etwas steileren, nördlichen Bereich ca. 8 - 10 % (in den steilsten Bereichen bis maximal 12 %). Die genauen topographischen Verhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhenschichtlinien zu entnehmen. Die ausgeprägte Südhanglage eignet sich gut für eine Bebauung und stellt eine attraktive Wohnlage dar.

### 1.3 Angaben zu Baulandbedarf und Innenentwicklungspotenzialen

Die Stadt Abenberg verzeichnete in den vergangenen Jahren kontinuierlich steigende und in der Summe höhere Einwohnerzahlen als im Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik prognostiziert:

01.01.2015	5.834 Einwohner	(5.500 lt. Statistik)
01.01.2016	5.879 Einwohner	(5.500 lt. Statistik)
01.01.2017	5.885 Einwohner	(5.500 lt. Statistik)

Wie bereits eingangs erwähnt, ist aufgrund dieser Entwicklungen und der aktuellen wirtschaftlichen Randbedingungen (insbesondere niedriges Zinsniveau) eine erheblich gestiegene Nachfrage nach Wohnbauland zu beobachten. Die Stadt Abenberg ist grundsätzlich bemüht, Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu erschließen, die derzeitige Nachfrage ist jedoch durch Lückenschlüsse und Nachverdichtungen alleine nicht mehr zu decken. So lagen für das neu geplante Wohnbaugebiet „Erweiterung Wiesenstraße“ bereits vor der öffent-

lichen Auslegung Anfragen für 85 Bauplätze vor (Stand 31.07.2018, seitdem bereits weitere Anfragen).

In der jüngeren Vergangenheit wurde folgende Maßnahmen der Nachverdichtung (seit dem 01.01.2014) durch Kooperation der Stadt mit Bauwerbern und Grundstückseigentümern im Hauptort Abenberg durchgeführt:

- Bebauung von 19 Baulücken in vorhandenen Wohngebieten:
  - In der Au (5)
  - Spalter Straße (1)
  - Kaltenbachstraße (2 DHH)
  - Küchelbachstraße (1)
  - Schweinauer Straße (1)
  - Waldstraße (1)
  - Im Brühl (1)
  - Mühlweg (1)
  - Hochreuthstraße (4 + MFH)
  - Parzivalstraße (1)
- Abbruch Leerstände und Neubau:
  - Küchelbachstraße 22 - Abbruch Wohnhaus und Neubau
  - Stillaplatz 3 - Abbruch Wohn- und Geschäftshaus und Neubau
  - Rother Straße 5 - Abbruch Wohn- und Geschäftshaus und Neubau Tagespflege und Wohnungen
- Leerstand Marktplatz 15 - Aufkauf durch Stadt - Umnutzung zu Ausstellungsräumen
- Leerstand Burgsteig 10 - Aufkauf durch Stadt, Einzeldenkmal, stark sanierungsbedürftig, derzeit Verkaufsverhandlungen mit Investor
- Leerstand Marktplatz 19 - Bauruine, Esembleschutz, Privatbesitz
- Leerstand Judengasse 23 - stark sanierungsbedürftig, Privatbesitz
- Erwerb einer Gewerbebrache durch die Stadt und Umwandlung in ein Wohngebiet (sechs Bauparzellen - davon fünf bereits bebaut)

Des Weiteren erfolgten folgende Maßnahmen der Nachverdichtung in den Ortsteilen (insgesamt 20 Baulücken):

- Hopfenstraße - Brachfläche (4 Wohnhäuser),
- Hauptstraße 29 ein zusätzliches Wohnhaus auf Grundstück, Möslein 28 (1), Am Anger 7 (1), Möslein 4 (1)
- Kapsdorf - 3 Wohnhäuser, zwei weitere in Planung
- Pippenhof/Fischhaus - 2 Wohnhäuser
- Beerbach - 2 Wohnhäuser, drei weitere in Planung
- Obersteinbach - 1 Wohnhaus
- Ebersbach - 3 Wohnhäuser
- Bechhofen - 1 Wohnhaus

Darüber hinaus erfolgten Umbauten und Aufstockungen zum Ausbau von Wohnungen in bestehenden Gebäuden.

Die letzte Baulandausweisung im Außenbereich für ein Wohngebiet mit 21 Bauparzellen (Baugebiet „Am Kloster“) erfolgte im Jahre 2003.

Es stehen nunmehr nur noch wenige Baulücken in bestehenden Baugebieten zur Verfügung. Diese befinden sich allesamt in Privatbesitz und hier bestand bisher keine Verkaufsbereitschaft. Die im Flächennutzungsplan dargestellten unbebauten Wohnbauflächen befinden sich alle in Privateigentum. Auf Nachfrage bei den jeweiligen Eigentümern besteht auch hier derzeit keine Verkaufsbereitschaft.

Somit ist aktuell eine Ausweisung von Wohnbauflächen dringend erforderlich, vor allem um jungen Familien und den jungen Erwachsenen aus Abenberg die Möglichkeit zu bieten, in Ihrem Heimatort zu bleiben oder zurückzukehren.

#### 1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Erweiterung Wiesenstraße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Die Kriterien der §§ 13a und 13b BauGB für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren wurden im Vorfeld geprüft und sind erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>:  
(Netto-Bauland x GRZ: 27.956 m<sup>2</sup> x 0,35 = 9.784,6 m<sup>2</sup> < 10.000 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (hier: Allgemeines Wohngebiet) auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Ebenso wird auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

---

<sup>1</sup> Hinweis: Die im Planblatt eingetragenen Grundstücksgrößen sind jeweils auf eine Genauigkeit von 5 m<sup>2</sup> gerundet, so dass sich geringfügige Abweichungen zu der hier zu Grunde gelegten, exakt gemessenen Baufläche ergeben können.

## 2 Übergeordnete Planungsziele

### 2.1 Regional- und Landesplanung

Auf Ebene der Regionalplanung liegt die Stadt Abenberg am südwestlichen Rand der Region Nürnberg (Planungsregion 7) und ist als Kleinzentrum in einem „ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen“ eingestuft.

Laut Regionalplan soll in der Region eine polyzentrale Siedlungsstruktur erhalten werden. Dabei ist darauf zu achten, dass sich die Siedlungstätigkeit in der Regel organisch entwickelt. Insbesondere soll bei der „Siedlungstätigkeit auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden“.

Gemäß Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2013 (LEP) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Die vorliegende Planung berücksichtigt weitestgehend die genannten Ziele und Grundsätze der Regional- und Landesplanung.

Wie bereits eingangs erwähnt, wurden in Abenberg zuletzt mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 22 „Am Steig“ sechs Bauparzellen zur Wohnnutzung auf einer innerörtlichen Brachfläche ausgewiesen, die zwischenzeitig größtenteils bebaut sind. Darüber hinaus wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Maßnahmen der Nachverdichtung angestoßen und durchgeführt (vgl. Kapitel 1.3). Weitere Maßnahmen der Nachverdichtung und Innenentwicklung sind in Planung. Die Stadt Abenberg versucht grundsätzlich, Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen, ist hierbei allerdings auch von der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer abhängig.

Aktuell besteht jedoch eine besonders hohe Nachfrage nach Wohnbauland – sowohl von ortsansässigen als auch von Neubürgern – die durch kleinere Lückenschlüsse und Nachverdichtungen alleine nicht zu decken ist. So lagen für das geplante Baugebiet „Erweiterung Wiesenstraße“ wie bereits erwähnt schon vor der öffentlichen Auslegung rund 85 Voranfragen nach Bauplätzen vor. Zudem kann das überplante Gebiet des Bebauungsplans selbst als Innenentwicklungsfläche im weiteren Sinne betrachtet werden, da es eine größere Lücke zwischen den bestehenden Wohnbauflächen im Nordosten und Südosten, dem bestehenden Gewerbegebiet im Südwesten und dem städtischen Friedhof im Norden schließt.

Aufgrund der beschriebenen Situation wird die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen für dringend erforderlich erachtet, insbesondere um jungen Familien und den jungen Erwachsenen aus Abenberg die Möglichkeit zu bieten in Ihrem Heimatort zu bleiben oder zurückzukehren.

Um gleichzeitig die Flächeninanspruchnahme insgesamt zu begrenzen werden ca. 1,6 ha an Wohnbauflächen im Bereich der oberen Vorstadt, nördlich der Windsbacher Straße, aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Abenberg herausgenommen. Der Umfang entspricht in etwa dem nun überplanten Bereich im Westen des Planungsgebietes, der bisher im FNP noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt war. Da die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB und damit ohne Änderung des FNPs im Parallelverfahren erfolgt, wird die erforderliche FNP-Änderung mit Rücknahme der oben genannten Wohnbauflächen im Nachgang zu dieser Bebauungsaufstellung durchgeführt.



## 2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Abergen ist bisher nur eine größere Teilfläche im Osten des Geltungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Der übrige Teil ist überwiegend als Grünfläche, in den westlichen Randbereichen auch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (vgl. Abbildung 2).

Für den nördlichen und westlichen Teil des Planungsgebietes ist im FNP eine „Freihaltezone Hangbereiche“ dargestellt. Offenbar sollten die Hangbereiche südwestlich der Altstadt von Abergen aus landschaftsplanerischen Gründen von der Bebauung freigehalten werden. Explizite Formulierungen zu den betroffenen Flächen konnten jedoch im Erläuterungsbericht der Fortschreibung des Flächennutzungsplans Abergen aus dem Jahr 2005 nicht gefunden werden. Die Freihaltung von Hangbereichen ist zwar aus landschaftsplanerischer Sicht nachvollziehbar. Vor dem Hintergrund des aktuell hohen Siedlungsdrucks und dem Ziel der Entwicklung einer kompakten Siedlungsfläche anstatt weiterer, flächenhafter Ausdehnung im Außenbereich, ist die Bebauung der betroffenen Hangbereiche jedoch aus städtebaulicher Sicht mehr als sinnvoll und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Flächen sind für eine Wohnbebauung grundsätzlich gut geeignet und führen aufgrund der Lage zwischen bestehender Bebauung und der „Westumgehung“ St 2220 zu einer sinnvollen und ansprechenden Abrundung des westlichen Ortsrands von Abergen. Durch die (süd-)westlich gelegene Staatstraße und die Küchelbachau ist zudem eine angemessene Abgrenzung und Gliederung zwischen den geplanten Wohnbauflächen und dem weiter südlich gelegenen Gewerbegebiet gegeben.

Entgegen der aktuellen Darstellung im FNP sollen die Flächen innerhalb der nordöstlichen Teilfläche des Geltungsbereichs deshalb als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Aufgrund der Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, eine FNP-Änderung im Parallelverfahren entfällt damit. Der Flächennutzungsplan ist stattdessen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Für die südwestliche Teilfläche des Geltungsbereichs besteht mit der Ausweisung einer artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche kein grundlegender Widerspruch zu der im FNP dargestellten Grünfläche. Lediglich ein kleiner, als Fläche für Landwirtschaft dargestellter Teilbereich im Westen sollte im Zuge der Berichtigung ebenfalls in eine Grünfläche abgeändert werden.

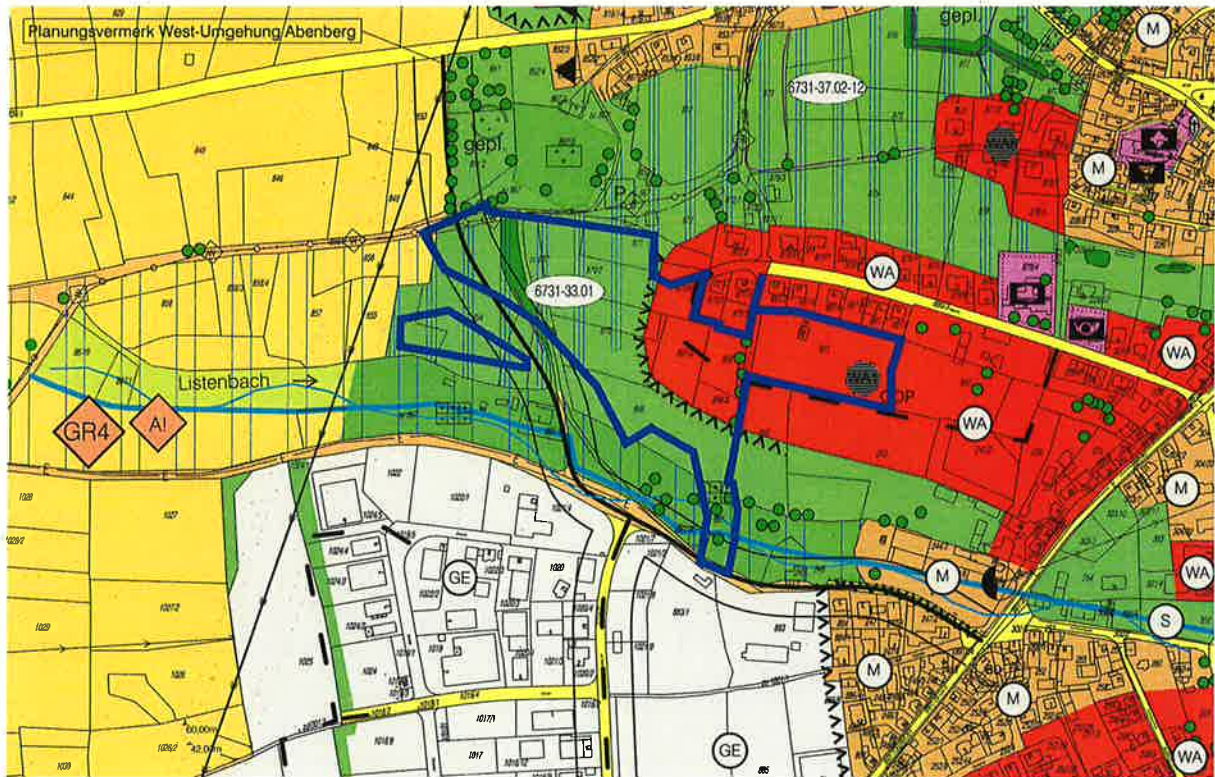


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Aberg, ohne Maßstab (Planungsgebiet blau umrandet)

*Hinweis:*

*Beim Bau der „Westumgehung“ (St 2220) wurde eine von der Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan abweichende Trassierung gewählt. Die tatsächliche Trasse liegt im Süden um bis zu 40 m östlich und im Norden etwa ebenso weit westlich des im FNP dargestellten „Planungsvermerks West-Umgehung Aberg“. Beim Bau der „Westumgehung“ wurde zudem bereits ein Lärmschutzwall auf der Nordostseite der Straße errichtet, um Konflikten bei einer späteren Bebauung vorzubeugen.*

### 2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind zwei Heckenbestände in der amtlichen Biotopkartierung Bayern als Biotope erfasst.

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

### **3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht**

#### **3.1 Städtebauliche Konzeption**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 25 „Erweiterung Wiesenstraße“ wird das bestehende Baugebiet „Wiesenstraße“ nach Süden bzw. Südwesten erweitert. Dabei erfolgt eine Abrundung des westlichen Ortsrandes von Abenberg durch das Schließen einer hier vorhandenen Lücke zwischen vorhandenen Wohnbauflächen im Nord- und im Südosten, sowie dem südwestlich der Westumgehung liegenden Gewerbegebiet. Das neue Baugebiet fügt sich gut in die umliegenden, bereits bestehenden Siedlungsflächen von Abenberg und ermöglicht mittel- bis langfristig einen Lückenschluss auch auf dem weiter östlich gelegenen Südhang unterhalb der Wiesenstraße, mit dem städtebaulichen Ziel einer kompakten Siedlungsstruktur.

Das geplante Wohnbaugebiet wird in 42 Bauparzellen für Einzel- oder Doppelhausbebauung mit Flächengrößen zwischen 415 und maximal 1.000 m<sup>2</sup> gegliedert, wobei die überwiegende Anzahl der Parzellen Größen von rund 600 bis 730 m<sup>2</sup> aufweist. Bei der Parzellierung wurde versucht, die zukünftigen Baugrundstückgrößen an der vorhandenen Nachfrage auszurichten und gleichzeitig das Prinzip des Flächensparens (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) im Auge zu behalten. Nur einige wenige Parzellen wurden etwas größer gewählt, um auch dem im ländlichen Bereich üblichen Wunsch nach größeren Grundstücken gerecht werden zu können. Städteplanerisches Ziel ist die Entwicklung eines, lockeren Wohnbaugebietes mit überwiegender Einzelhausbebauung als Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungscharakters.

Hinsichtlich der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurde versucht, einen schlanken, zeitgemäßen Bebauungsplan zu schaffen und unnötige „Überreglementierungen“ zu vermeiden.

#### **3.2 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Anbindung des neuen Wohnbaugebiets an das örtliche Straßennetz von Abenberg erfolgt über die bereits ausgebauten Erschließungsstraßen Wiesenstraße im Norden und Hirtenweg im Süden der angrenzenden bebauten Ortslagen.

Die Wiesenstraße führt in östliche Richtung zur innerstädtischen Hauptverkehrsachse Spalter Straße (St 2220) und der Hirtenweg bindet in westliche Richtung auf kurzem Weg an die neue Umfahrungsstraße der St 2220 an. Über diese beiden Verkehrsachsen der St 2220 ist das neue Baugebiet optimal an das überregionale Verkehrsnetz des Landkreises Roth angebunden. Die Hauptzufahrt in das neue Baugebiet dürfte aufgrund der Lage im städtischen Verkehrsnetz über die unmittelbar westlich angrenzende Ortsumfahrung der St 2220 („Westumgehung“) erfolgen.

Die Trassierung der Erschließungsstraßen innerhalb des Baugebiets richtet sich aufgrund der Hanglage in erster Linie nach den Geländegegebenheiten und den bereits vorhandenen Anbindungen an die östlich und südlich angrenzenden Ortslagen. Aufgrund der Geländeneigung des Planungsgebiets wurde versucht, die Straßen weitgehend parallel bzw. schräg zum Hang anzulegen. Aus städtebaulichen Gründen und im Hinblick auf einen verkehrsberuhigten Verkehrsablauf wurde ein mehr dem ländlichen Erscheinungsbild angepasstes Verkehrskonzept gewählt (keine planquadratische Anordnung der Straßen). Dadurch wird die

Wohnqualität des Baugebiets aufgewertet. Zur Minimierung der Flächenversiegelung wurden größere Wendeplätze vermieden.

Die innere Erschließung des Baugebiets erfolgt über eine Ringverbindung zwischen der Wiesenstraße und dem Hirtenweg, von der aus drei parallel zum Hang verlaufende Stichstraßen in östliche und westliche Richtung abzweigen.

Die beiden westlichen Stichstraßen enden an der westlichen Geltungsbereichsgrenze (Lärmschutzwand) mit unterschiedlich großen Wendeplätzen, die über einen Fußweg miteinander verbunden sind. Die östliche, parallel zur Wiesenstraße verlaufende Stichstraße endet vorerst mit einem Wendeplatz an der westlichen Grenze einer möglichen künftigen Erweiterungsfläche und kann, bei Bedarf, nach Osten verlängert werden.

Die Haupt-Erschließungsstraßen erhalten nutzbare Fahrbahnbreiten von 6,00 m und werden von einem einseitigen, 1,50 m breiten Gehweg begleitet. In den beiden kürzeren Stichstraßen wird die Straßenbreite auf 5,00 m verringert. Bei der westlichen Stichstraße wird darüber hinaus die Gehwegbreite auf 1,00 m verringert, während bei der östlichen, kürzesten Stichstraße der Gehweg ganz entfällt.

Zusätzlich zum Gehwegnetz innerhalb des Baugebiets sind zwei separate Fußwegverbindungen zum nördlichen Friedhof und zur Altstadt vorgesehen. Über beide fußläufige Anbindungen ist die Altstadt auf kurzen und sicheren Wegen zu erreichen.

Über das geplante Straßen- und Fußwegenetz sind sämtliche Bauparzellen verkehrstechnisch erschlossen, ausreichende Rettungs- und Feuerwehrezufahrtswege sind gewährleistet (zur Müllabfuhr siehe Kapitel 5.6).

Im Baugebiet sind zu jedem Wohngebäude mindestens zwei private Stellplätze nachzuweisen. Als zusätzliche Parkflächen im öffentlichen Verkehrsraum sind – verteilt über das gesamte Baugebiet – insgesamt 34 Parkbuchten entlang der Erschließungsstraßen geplant. Vor allem in der Nähe der Wendeplätze wurde auf ein ausreichendes Parkplatzangebot Wert gelegt. Die Befestigung der öffentlichen Stellplätze erfolgt mit einem versickerungsfähigen Pflaster.

Die Erschließungsstraßen im Baugebiet werden im Mischprofil ohne trennende Hochborde ausgebildet, die Fahrbahnbreiten betragen 5,00 bis 6,00 m. Die Verkehrsflächen werden von beidseitigen Pflastermulden begrenzt, die maximale Muldentiefe beträgt 3 cm. Hochborde zwischen Fahrbahn und Gehweg sind nicht vorgesehen. Fahrbahn und Laufbereiche gehen fließend ineinander über und sind lediglich optisch durch Materialwechsel getrennt; auf eine durchgängige Barrierefreiheit im gesamten Neubaugebiet wird besonderer Wert gelegt.

Die Fahrbahnen der Erschließungsstraßen werden bituminös befestigt, die fahrbahnbegleitenden Gehwege und separate Fußwege erhalten einen lauffreundlichen Betonpflasterbelag, die öffentlichen Parkflächen werden mit einem Belag aus versickerungsfähigem Betonpflaster befestigt. Zur Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und der Wohn- und Aufenthaltsqualität werden die Erschließungsstraßen streckenweise von fahrbahnbegleitenden Baumpflanzungen gesäumt.

Insgesamt kann durch das geplante Erschließungskonzept mit geschwungener und verkehrsberuhigter Trassenführung ein sicherer Verkehrsablauf gewährleistet werden.

### 3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### *Art der baulichen Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)*

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da im Planungsgebiet Bauland zur Deckung des vorhandenen Wohnbaulandbedarfs zur Verfügung gestellt werden soll.

Um eine vorwiegende Nutzung für Wohnzwecke sicherzustellen, und damit den Anforderungen des § 13b BauGB Rechnung zu tragen, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 - 5 BauNVO) innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen. Darüber hinaus werden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) ausgeschlossen.

#### *Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)*

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,70 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. Diese Festsetzungen orientieren sich an der städtebaulichen Umgebung und sind üblich für allgemeine Wohngebiete. Planerisches Ziel ist die Entwicklung eines dem ländlichen Raum entsprechenden, lockeren Baugebietes mit erkennbaren Gartenanteilen.

Für die geplante Bebauung werden maximal zwei Vollgeschosse (II) zugelassen. In Verbindung mit den Festsetzungen maximaler First- und Wandhöhen wird somit eine dem Planungsraum angemessene Begrenzung der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude geschaffen.

### 3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

#### *Bauweise (§ 22 BauNVO)*

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Aufgrund der örtlichen Nachfrage ist überwiegend von einer Einzelhausbebauung auszugehen.

#### *Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO), Abstandsflächen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen definiert, innerhalb derer die Stellung der Hauptgebäude frei wählbar ist. Die Baugrenzen sind überwiegend mit einem Regelabstand von 3,00 m von der Grundstücksgrenze vorgegeben und folgen damit dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand.

Unabhängig von den Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (vgl. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 i.V.m. Art 6 Abs. 6 BayBO) einzuhalten, wobei abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO für Garagen und Carports eine mittlere Wandhöhe bis 3,50 m zugelassen wird.

### 3.5 Garagen, Carports, Nebengebäude, Stellplätze

#### *Garagen, Carports und Nebengebäude*

Die im Bebauungsplan abgebildeten Garagen- bzw. Stellplatzstandorte sind nicht zwingend festgesetzt.

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, jedoch nicht zur Straße hin. Eine straßenseitige Grenzbebauung wird somit für Garagen und sonstige Nebengebäude ausgeschlossen. Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Um aufgrund der Hanglage Probleme mit Abstandsflächen, insbesondere beim Bau von bergseitig erschlossenen Garagen zu vermeiden, wird abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO für Garagen und Carports eine mittlere Wandhöhe bis 3,50 m zugelassen.

Zwischen Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen ist darüber hinaus ein nicht einzu-friedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten. Bei Carports kann der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 3,00 m reduziert werden.

Zum Schutz des Ortsbildes wird die Errichtung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden mit Seitenwänden aus Well- oder Trapezblech ausgeschlossen.

#### *Stellplatznachweis*

Je Wohneinheit sind auf jedem Baugrundstück mindestens zwei private Stellplätze zu errich-ten.

Hiermit soll die Herstellung einer ausreichenden Anzahl privater Stellplätze auf den Bau-grundstücken sichergestellt und damit ein übermäßiges Parken in der Erschließungsstraße verhindert werden.

### 3.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

#### *Höhenlage der Gebäude*

Aufgrund der Hanglage ist eine Begrenzung der Höheneinstellung der Gebäude in Bezug auf das Urgelände erforderlich. Hierfür werden differenzierte Festsetzungen für die Straßenober-und -unterlieger getroffen, d. h. je nachdem, ob das Gelände von der Erschließungsstraße aus ansteigt oder abfällt:

Bei den talseitig an die Erschließungsstraße angrenzenden Parzellen (Unterlieger) darf die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) in Gebäudemitte maximal 0,30 m über der Oberkante (OK) Gehweg bzw. Fahrbahn liegen.

Bei den hangseitig an die Erschließungsstraße angrenzenden Parzellen (Oberlieger) darf die OK FFB EG in Gebäudemitte maximal 1,50 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhenivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

### *First- und Wandhöhe*

Um die Gesamthöhe der Gebäude und die maximale Höhe der Wandansichtsflächen zu begrenzen, werden eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,00 m und eine maximale Wandhöhe (WH) von 6,00 m festgesetzt.

Bezugspunkt ist dabei jeweils die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG). Die Wandhöhe ist definiert als das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) und dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### *Dachform und -neigung*

Vor dem Hintergrund des zwischenzeitlich verstärkten Trends zu individuelleren und moderneren Bauweisen mit energie- und kostensparenden Bau- und Dachformen hat sich die Stadt Abergersheim entschlossen, hinsichtlich der Dachgestaltung neben dem regionaltypischen Satteldach auch andere Dachformen zuzulassen. So werden neben Satteldächern auch Walmdächer, Zeltdächer, versetzte Pultdächer sowie Flachdächer zugelassen.

Insgesamt werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans für Hauptgebäude folgende Dachformen und -neigungen zugelassen:

- |                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| - Satteldach (SD)             | Dachneigung 15-45° |
| - Walmdach, Zeltdach (WD, ZD) | Dachneigung 15-30° |
| - Versetztes Pultdach (VPD)   | Dachneigung 15-30° |
| - Flachdach (FD)              |                    |

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergärten, Windfänge, u.ä.) werden außerdem Pultdächer bzw. flach geneigte Dächer zugelassen.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude werden sämtliche Dachformen mit Dachneigungen von 0 bis 45° zugelassen, um den Bauherren auch hier moderne sowie kostengünstige Bauweisen zu ermöglichen.

### *Dacheindeckung*

Zur Dacheindeckung werden für Hauptgebäude mit Sattel-, Walm-, Zelt- oder versetztem Pultdach Dachsteine oder -ziegel vorgeschrieben. Für Hauptgebäude mit Flachdach, für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Dacheindeckungen zulässig.

Die Dachdeckung ist in roten, rotbraunen, schwarzen oder schwarzgrauen Farbtönen zu halten. Für Flachdächer und flach geneigte Dächer sind Dachbegrünungen zulässig und erwünscht.

Eine Beschränkung auf rote Farbtöne bei der Dachdeckung wird im Hinblick auf die inzwischen sehr häufige Errichtung von Solaranlagen auf den Dächern nicht für sinnvoll und zeitgemäß erachtet.

### *Dachaufbauten*

Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Giebelgauben (mit Satteldach) oder SchlepPGAuben sind zulässig. Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass der First

bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst des Gebäudes liegen muss.

#### *Gebäudefassaden*

Um die Bildung von störend wirkenden Fassaden oder Fremdkörpern im Ortsbild zu verhindern, werden folgende Festsetzungen getroffen: Außenwände sind zu verputzen oder mit Holzschalung zu verkleiden. Für den Anstrich sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben sind unzulässig.

Holzhäuser in einfacher Bauweise sind zulässig, typische Blockhäuser („Baumstammhäuser“) werden jedoch ausgeschlossen, da diese in der Regel als Fremdkörper in der fränkischen Siedlungslandschaft wahrgenommen werden.

#### *Einfriedungen*

Die Höhe von straßenseitigen Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen wird auf maximal 1,50 m beschränkt, um eine optisch einengende Wirkung im Verkehrsraum zu vermeiden. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken dürfen eine maximale Höhe 2,00 m aufweisen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Sockelmauern bis maximal 0,50 m Höhe zulässig. Ansonsten sind Mauern und Gabionenwände über 0,50 m Höhe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Einfriedungen unzulässig.

Als Bezugspunkt gilt jeweils die Oberkante Straße/Gehweg entlang der Erschließungsstraße bzw. die Oberkante Gelände an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

Weitere Festsetzungen zu Material und Bauart der Einfriedungen werden nicht getroffen.

#### *Geländeauffüllungen und -modellierung*

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sollten Veränderungen des natürlichen Geländes grundsätzlich auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Aufgrund des hängigen Geländes sind Eingriffe in die natürliche Topographie jedoch nicht zu vermeiden. Um für die Geländemodellierungen einen städtebaulichen Rahmen vorzugeben, werden folgende Festsetzungen getroffen:

Abgrabungen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit einer maximalen Gesamtböschungshöhe von 2,00 m. Die Böschungflächen sind zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

Senkrechte Abtreppungen zwischen den einzelnen Baugrundstücken mit Böschungsmauern oder Gabionenwänden sind bis zu einer maximalen Mauerhöhe von 1,50 m zugelassen.

### **3.7 Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen in erster Linie der landschaftsverträglichen Einbindung des geplanten Wohngebiets am Ortsrand von Abenberg sowie der inneren Durchgrünung der neu geschaffenen Siedlungsflächen.

Um das am westlichen Ortsrand liegende Gebiet gut einzubinden wird insbesondere der westlich liegende Lärmschutzwall begrünt und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt (Pflanzgebot C). Die bestehenden Gehölze am nördlichen Rand, außerhalb des Geltungsbereichs, werden erhalten und zur Eingrünung gegenüber dem nördlich liegenden Friedhof durch Baumpflanzungen ergänzt (Pflanzgebot B).



Des Weiteren werden auf öffentlichen Flächen entlang der Erschließungsstraße bzw. am östlichen Erschließungsweg sowie an Stellplätzen Baumpflanzungen mit Standortbindung festgesetzt. Zusammen mit den bestehenden Bäumen im Bereich der Regenrückhaltebecken südlich des Geltungsbereichs dienen die Pflanzungen der Einbindung des Baugebiets von Süden und der inneren Durchgrünung (Pflanzgebot B).

Im Nordosten grenzt das Baugebiet direkt an die bestehenden Wohngrundstücke an der Wiesenstraße, sodass in diesem Bereich keine zusätzliche Eingrünung zwischen den Grundstücken erforderlich ist.

Des Weiteren wird zur inneren Durchgrünung des Baugebiets die Pflanzung von mindestens einem hochstämmigen Laub- oder Obstbaum je angefangen 400 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche vorgeschrieben (Pflanzgebot D). Die Baumstandorte innerhalb des Grundstücks bleiben dem Eigentümer dabei freigestellt (keine Standortbindung). Entlang der Erschließungsstraße ist die Baumpflanzung an der Straße wünschenswert.

Pflanzgebot A setzt eine artenschutzrechtliche Ausgleichspflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern westlich der Westumgehung fest. Neben der artenschutzrechtlichen Ausgleichsfunktion zeigt die Pflanzung ebenfalls eingrünende Wirkung für den westlichen Ortsrand von Abergen und stellt einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft sicher.

Die Pflanzlisten unter Ziffer 3.2 der Satzung nennen eine Auswahl standortheimischer Laubgehölze, um neben der gewünschten Eingrünung des Ortsrandes und Durchgrünung des Gebiets auch einen positiven Effekt für die heimische Fauna zu erzielen.

### 3.8 Kinderspielplätze

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kinderspielplätze vorgesehen. Da in der näheren Umgebung des Baugebietes bisher ebenfalls kein Spielplatz vorhanden ist, soll südöstlich des Baugebietes, auf der gegenüberliegenden Seite des Hirtenweges ein neuer Spielplatz angelegt werden (außerhalb des Geltungsbereichs). Hierfür ist eine ca. 1.000 m<sup>2</sup> Teilfläche der Fl.-Nr. 885 vorgesehen, welche bislang als ökologische Ausgleichsfläche dient. Ein entsprechender Antrag mit Benennung einer Ersatzfläche für den ökologischen Ausgleich wird von der Stadt Abergen zeitnah bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Aufgrund der Lage kann der geplante Spielplatz auch gut von den Bewohnern der Bauflächen an der unteren Spalter Straße und dem Hirtenweg erreicht und genutzt werden.

### 3.9 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt die Flächennutzung innerhalb des Baugebiets „Erweiterung Wiesenstraße“.

Tabelle 1: Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Wohnbauflächen (Netto-Bauland)	64,0 %	27.956 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	17,9 %	7.809 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen (einschl. Lärmschutzwall)	11,5 %	5.025 m <sup>2</sup>
Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche	6,6 %	2.880 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>100,0 %</b>	<b>43.670 m<sup>2</sup></b>

## 4 Immissionsschutz

Wie bereits erwähnt, grenzt das Planungsgebiet im Südwesten an die Staatsstraße St 2220 („Westumgehung“ der Stadt Abenberg), von welcher Lärmimmissionen auf das geplante Wohnbaugebiet einwirken können. Da bereits beim Bau der Westumgehung eine spätere Bebauung des nun überplanten Gebietes im Raum stand, wurde auf der baugebietszugewandten Seite der Staatsstraße auf einer Teilstrecke von ca. 85 m schon mit dem Bau der Umgehung eine insgesamt 3,5 m hohe Wall-Wand-Kombination (Erdwall mit aufgesetzter Gabionenwand) als Lärmschutzmaßnahme errichtet.

Weitere Lärmimmissionen, die auf das Planungsgebiet einwirken können, sind aus dem südwestlich der Westumgehung gelegenen Gewerbegebiet zu erwarten.

Zur Prüfung und Bewältigung möglicher Immissionskonflikte zwischen den genannten Lärmquellen und der geplanten Wohnnutzung wurde von der Stadt Abenberg ein schallimmissionstechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. In der als Anlage 1 beigefügten schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags-Nr. C180005 der Firma igi CONSULT GmbH vom 05.03.2018 sowie im Nachtrag vom 15.05.2018 sind die auf die Planfläche einwirkenden Verkehrslärmimmissionen durch die Teilortsumgehungsstraße berechnet und beurteilt worden.

Als aktiver Schallschutz erfolgt im Südwesten des Plangebietes eine Erhöhung des vorhandenen Lärmschutzwalls von 3,5 m auf 4,5 m über Oberkante der Umgehungsstraße sowie dessen Weiterführung mit gleicher Höhe bis zur nordwestlichen Ecke des Plangebietes.

Bei den schalltechnischen Berechnungen wurde davon ausgegangen, dass durch Versetzen der Ortstafel und Staffelung der zulässigen Fahrgeschwindigkeiten von 50 km/h auf 70 km/h die Fahrgeräuschemissionen reduziert werden.

Als Ergebnis der Schallausbreitungsrechnungen werden an den Wohngebäuden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zur Tagzeit von 59 dB(A) und zur Nachtzeit von 49 dB(A) eingehalten. Weil an den Gebäuden in erster Reihe zur Umgehungsstraße noch Überschreitungen der um 4 dB niedrigeren Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt verbleiben, werden Schallschutzvorkehrungen an den Gebäuden baulicher und/oder passiver Art empfohlen. So sollte zur Schaffung schallschutzoptimierter Verhältnisse vor allem in den Obergeschosslagen für jeden nach der DIN 4109 schutzbedürftigen Raum angestrebt werden, dass für Lüftungszwecke zumindest ein Fenster von den Verkehrslärm zugewandten, von Orientierungswert-Überschreitungen betroffenen Fassadenseiten weg orientiert wird.

Falls eine derartige Grundrissgestaltung nicht in jedem Fall umsetzbar ist, sollten technische Hilfsmittel (z. B. mechanische Lüftungseinrichtungen, kontrollierte Wohnraumlüftung) eine ausreichende und schalltechnisch verträgliche Belüftung von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen sicherstellen.

Durch das südlich benachbarte Gewerbegebiet sind Beurteilungspegel zu erwarten, die im Einwirkungsbereich des geplanten Wohngebietes den für Gewerbelärm maximal zulässigen Orientierungswert von tagsüber 55 dB(A) einhalten. Zur Nachtzeit treten am südlichen Rand des Wohngebietes (*Anmerkung: Bauquartiere, die südlich der 40 dB(A)-Linie gemäß Anlage 2.2 des Immissionsschutzgutachtes eingeplant sind*) geringe Überschreitungen des Orientie-

lungswertes von 40 dB(A) um bis zu 1 dB auf. Dort dürfen keine Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern in Richtung Gewerbegebietsflächen ausgerichtet werden.

Die Außenwandkonstruktionen inklusive Fenster und Fenstereinbauten sind hinsichtlich der Luftschalldämmung entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 auszuführen.

Die genannten Vorschriften und Normen sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar oder bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

## 5 Ver- und Entsorgung

### 5.1 Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung

Die Stadt Abenberg wird vorwiegend im Mischsystem entwässert und besitzt eine zentrale biologische Kläranlage für 8000 EW.

Bei der Kläranlage handelt es sich um eine Belebungsanlage mit Langzeitbelüftung und aerober Schlammstabilisierung. Die Reinigungsleistung kann unter Berücksichtigung der Ablaufwerte als sehr gut bezeichnet werden.

Im Jahr 2015 wurde vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG die vorhandene Kläranlage nachgewiesen und die wasserrechtliche Erlaubnis von Seiten des Landratsamtes Roth bis 31.12.2035 erteilt.

Das Neubaugebiet „Erweiterung Wiesenstraße“ wird aus ökologischen und mittelfristig auch wirtschaftlichen Gründen im Trennsystem mit getrennter Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers entwässert.

Das häusliche Abwasser des Neubaugebiets wird in getrennten Kanalleitungen gesammelt und am südlichen Rand des Wohnbaugebiets im freien Sohlgefälle dem vorhandenen gemeindlichen Mischwassernetz im Hirtenweg zugeleitet. Das Mischwasserkanalnetz der Ortschaft ist ausreichend dimensioniert, um die Schmutzwassermenge aus dem Baugebiet schadlos abführen zu können. Das Abwasser wird über das weiterführende Ortsnetz der vollbiologischen Kläranlage der Stadt Abenberg zugeleitet. Die Belebungsanlage mit Langzeitbelüftung ist ausreichend dimensioniert, um die zusätzliche Schmutzwasserfracht richtliniengemäß behandeln zu können.

Das innerhalb des Neubaugebiets anfallende Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Dach- und Hofflächen wird über einen separaten Oberflächenwasserkanal im Geländetiefpunkt am südlichen Rand des Baugebiets im Talraum des Küchelbaches in einem Absetzbauwerk gesammelt, behandelt und in einem offenen Regenrückhaltebecken gepuffert. Das gespeicherte Regenwasser wird gedrosselt über eine vorhandene Ablaufleitung in den Küchelbach abgeleitet.

Die teilweise bereits im Rahmen der Niederschlagswasserableitung der Ortsumfahrung der St 2220 errichteten Rückhaltebecken werden zu diesem Zweck entsprechend erweitert und angepasst.

Eine angestrebte Teilversickerung des Niederschlagswassers in den anstehenden Untergrund ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich. Laut Baugrundgutachten der KP Ingenieurgesellschaft, Gunzenhausen, ist der bindige Untergrund für eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone nicht geeignet.

Für die vorbeschriebene Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserableitung wird vom Ingenieurbüro Klos, Spalt, eine separate Entwässerungsplanung auf der Grundlage der einschlägigen Richtlinien und Regelwerke erstellt.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers über ein Absetzbauwerk und ein Regenrückhaltebecken in den Vorfluter Küchelbach ist durch die Stadt Abenberg eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Roth einzuholen.

### *Flächenbefestigungen*

Grundsätzlich ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Schonung des natürlichen Wasserhaushalts mit größtmöglicher Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben. Den Bauwerbern wird deshalb empfohlen, Einfahrten und Hofbefestigungen in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.).

Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind zu vermeiden.

### *Regenwassernutzung, Zisternen*

Um einen zusätzlichen Beitrag zur dezentralen Niederschlagswasserrückhaltung und -nutzung zu leisten und die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu minimieren, wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück in einer Zisterne zu sammeln. Das gesammelte Niederschlagswasser kann beispielsweise zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Der Überlauf der Zisterne kann an den geplanten Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt zu melden ist. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

Sollte Niederschlagswasser auf den privaten Bauparzellen gezielt zur Versickerung gebracht werden, sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.

### *Grundwasser/Schichtwasser*

Sollte beim Baugrubenaushub Grund- oder Schichtwasser aufgeschlossen werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. In diesem Fall sind eventuelle Kellergeschosse gegen drückendes Wasser zu sichern und gegebenenfalls als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine Ableitung von Grund- und Schichtwasser über die Kanalisation ist nicht gestattet.

## **5.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung der geplanten Bauflächen wird durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Abenberg sichergestellt. Das Versorgungsnetz ist im Zuge der Baugebieterschließung entsprechend zu erweitern.

Im Rahmen der Erschließung ist zu prüfen, ob über die städtische Wasserversorgung ein ausreichender Brandschutz gewährleistet werden kann.

## **5.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Main Donau Netzgesellschaft mbH (MDN) nach entsprechender Netzerweiterung. Die Verteilung kann mittels Erdverkabelung im Bereich der geplanten Gehwege erfolgen.

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

#### **5.4 Gasversorgung**

Die Stadt Aßenberg ist das an das Gasversorgungsnetz der Main-Donau Netzgesellschaft mbH (MDN) angeschlossen. Die Möglichkeit eines Anschlusses des geplanten Wohngebietes an die Gasversorgung ist im Rahmen der Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan bzw. der Erschließungsplanung zu prüfen.

#### **5.5 Telekommunikationsanlagen**

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen unterstehen einem von der Gemeinde zu beauftragenden Unternehmen. Die Verlegung von Leitungen kann im Bereich der geplanten Gehwege erfolgen.

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

#### **5.6 Abfallentsorgung**

Die geordnete Abfallentsorgung getrennt nach Wert- und Reststoffen erfolgt durch den Landkreis Roth. Das Verkehrskonzept des Neubaugebietes ist so ausgelegt, dass eine ordnungsgemäße Abfall- und Wertstoffentsorgung möglich ist.

Aus städtebaulichen Gründen wurde hinsichtlich der Wendemöglichkeit für 2- bis 3-achsige Lkw auf eine richtliniengemäße Dimensionierung der Wendeplätze verzichtet. Dies ist einerseits in der Hanglage des Baugebietes begründet, welche beim Bau großer Wendeplätze zu größerem Flächenverbrauch und der Anlage von Böschungen führen würde. Darüber hinaus wird vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB Abs. 2) und der Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels (§ 1a BauGB Abs. 5) eine Vermeidung unnötig großer Flächenversiegelungen angestrebt.

Da die kleinste Stichstraße im Süden des Geltungsbereichs keine geeignete Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge aufweist, wird an der Einmündung in die übergeordnete Straße im Bereich des Gehwegs ein Sammelplatz zur Bereitstellung der Abfallbehälter am Tag der Abholung festgesetzt. Die Bewohner der Parzellen 29, 30 und 31 müssen ihre Abfall- und Wertstoffgefäße am Tag der Abholung an diesem Standort bereitstellen.

#### **5.7 Durchführung der Erschließung**

Die Erschließung des Baugebietes ist baldmöglichst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Zeitraum 2018/2019 vorgesehen.

Für die Entwässerung im Trennsystem mit Einleitung des Niederschlagswassers in den Küchelbach ist eine entsprechende Fachplanung auf Grundlage des einschlägigen DWA-Regelwerks zu erstellen und eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Roth zu beantragen.

## 6 Natur und Umwelt

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen (vgl. Kapitel 1.4). Darüber hinaus gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit entfällt die formelle Abarbeitung der Eingriffsregelung; Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG sind somit für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Das nachfolgende Kapitel enthält dementsprechend nur eine Bestandsaufnahme und -bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht. Detaillierte Aussagen zum Artenschutz erfolgen in der beiliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und sind in Kapitel 7 zusammengefasst.

### 6.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz. Die Grenzen des nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiets „*Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg*“ (LSG West) liegen über 800 m bzw. über 900 m entfernt. Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind damit nicht gegeben.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind zwei Heckenbestände als Teilflächen des Biotops 6731-1171 – „*Hecken und Feldgehölze um Abenberg und Kleinabenberg*“ in der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasst. Von den insgesamt 24 Teilflächen liegen die Teilflächen -003 und -004 innerhalb des Geltungsbereichs. Die gut strukturierten Heckenbestände verlaufen jeweils in Nord-Süd-Richtung entlang eines Wirtschaftswegs. Sie setzen sich überwiegend aus standortheimischen Arten wie Haselnuss, Birke, Bruch- und Korb-Weiden Stiel-Eiche, Schlehe, Vogel-Kirsche zusammen. Vereinzelt sind auch Ziergehölze wie Flieder zu finden. Der Unterwuchs bzw. Saum wird durch ruderale, nährstoffliebende Arten wie Brennnessel, Rainfarn, Brombeeren, Schwarzer Holunder geprägt.

Die beiden Heckenbestände können im Rahmen der Umsetzung des Baugebiets nicht erhalten werden, da sonst keine effiziente Erschließung des Gebiets realisierbar wäre und etwa sechs Bauparzellen entfallen würden. Als Ausgleich für die verlorengehenden Heckenbestände wird aufgrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung westlich der Westumgehung eine etwa flächengleiche Gehölzpflanzung angelegt, die sich künftig zu einem strukturreichen Gehölz mit Habitatstrukturen entwickeln kann.

### 6.2 Geologie, Wasser, Klima und Luft

Das Planungsgebiet liegt in der geologischen Einheit des Sandsteinkeupers (ohne Feuerletten), welche durch Sandstein-Tonstein-Wechselfolgen mit Dolomitsteinlagen geprägt ist (Geologische Karte von Bayern, M 1:500.000).

Der geologische Untergrund im Geltungsbereich wird dabei überwiegend aus dem Mittleren Burgsandstein des Mittleren Keupers gebildet, welcher sich charakteristisch aus grau bis grauweißen, mittel- bis grobkörnigen, z.T. Geröll führenden Sandsteinen zusammensetzt. Nach Norden schließen die grob- bis mittelkörnigen Sandsteine des Oberen Burgsandsteins an. Im Bereich des südlich angrenzenden Küchelbachs stehen quartäre Talfüllungen an (Geologische Karte von Bayern, M 1:25.000).

Auf diesem Untergrund haben sich durch Verwitterung des Grundgesteins im oberen Hangbereich fast ausschließlich Braunerden über Reinsand(-stein) entwickelt. In Richtung Hangfuß gehen die Braunerden in Pseudogley und Braunerde-Pseudogleye über. Am Hangfuß im Bereich des Küchelbachs stehen Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus teilweise skelettführenden Schluffen bis Lehmen an (Übersichtsbodenkarte Bayern, M 1:25.000).

Bodenformen mit regional besonderer Standortfaktorenkombination sowie topographische Besonderheiten trifft man im Plangebiet nicht an. Durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen sind die landwirtschaftlich genutzten Böden anthropogen überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf.

Den maßgeblichen anliegenden Grundwasserleiter im Planungsgebiet bildet der Burgsandstein. Der Sandstein mit Tonsteinlagen und gelegentlichen dolomitischen Einschaltungen kann als Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren Gebirgsdurchlässigkeiten eingestuft werden.

Stillgewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Südlich außerhalb durchfließt der Küchelbach von Westen kommend zwei bestehende Regenrückhaltebecken. Die angrenzenden Flächen werden als wassersensible Bereiche erfasst, d.h. sie umfassen den natürlichen Einflussbereich des Wassers mit möglichen Überschwemmungen bzw. hoch anstehendem Grundwasser und ähnlichen wasserbedingt möglichen Beeinträchtigungen.

Trinkwasserschutzgebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Die leicht nach Süden geneigten Grünlandflächen des Geltungsbereichs können als Kaltluftentstehungsflächen mit Siedlungsbezug eingestuft werden. Die entstehende Kaltluft kann in Richtung Küchelbach, Gewerbegebiet bzw. Siedlungsgebiet an der Gänszgasse abfließen. Aufgrund der lockeren Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,35 und der geplanten Durchgrünung des Baugebiets ist auch künftig nicht mit einem stark überhitzten Stadtklima zu rechnen. Die Flächen westlich von Abenberg werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt, sodass ausreichend klimatisch relevante Ausgleichsflächen in der Umgebung vorhanden sind.

Durch die geplante Bebauung können ca. 35 % der Fläche zuzüglich der Erschließungsstraßen überbaut und versiegelt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen (Grundwasserneubildung, Wasserrückhalt, Vegetationsstandort, etc.) gehen hier in Teilbereichen verloren. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist überwiegend mit der Anlage von Gartenflächen zu rechnen, welche weiterhin Funktionen für den Boden- und Wasserhaushalt übernehmen können.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt werden unter den Ziffern 4.2 und 4.3 der Bebauungsplansatzung die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (z. B. Splitt- oder Rasenfugenpflaster) für die Befestigung von privaten Einfahrten und Hofflächen sowie die Sammlung und Nutzung von Regenwasser mittels Zisternen empfohlen.

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)<sup>2</sup>. Eine Anpassung an diese Folgen des Klimawandels wird insbesondere durch die dezentrale Niederschlagswasser-

<sup>2</sup> siehe hierzu: Der Klimawandel in Bayern, Auswertung regionaler Klimaprojektionen - Klimabericht Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Augsburg 2012



versickerung sowie die Empfehlung zum Bau von Regenwasserzisternen erzielt. Hierdurch können die natürlichen Trinkwasserressourcen geschont und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft und werden damit insgesamt als gering eingestuft.

### **6.3 Tiere, Pflanzen und Lebensräume**

Das Planungsgebiet wird aktuell überwiegend als Intensivgrünland bzw. zum Anbau von Futterklee landwirtschaftlich genutzt. Die südliche Fläche am Hangfuß wird etwas extensiver bewirtschaftet. Aufgrund der Bodenverhältnisse sind Arten frischer bis gemäßigt feuchter Standorte anzutreffen wie Wolliges Honiggras, Deutsches Weidelgras, Großer Wiesenknopf, Wiesen-Bärenklau u.a.. An den Rainen und schmalen Hangkanten sowie an den Randflächen der Gehölze haben sich schmale Säume und Altgrasbestände mit überwiegend nitrophilen Arten entwickelt (Rainfarn, Brennnessel, Knautgras, Wilde Möhre u.a). Der westlich angrenzende Lärmschutzwall ist begrünt. Es sind sowohl Arten der angrenzenden Grünländer als auch der ruderalisierten Säume zu finden. Grünlandflächen und Säume können je nach Ausprägung und Bewirtschaftungsintensität Lebensraum und Nahrungshabitat für unterschiedliche Vogelarten, Fledermäuse und Insekten bieten. Im Rahmen der saP werden die Grünlandflächen als potentiell gut geeignete Brutstandorte für Feldlerchen gewertet.

Höherwertige Biotoptypen sind die beiden biotopkartierten Heckenbestände sowie randlich in den Geltungsbereich ragende bzw. kleinflächige Gebüsche und einige Einzelbäume im südlichen Geltungsbereich. Die Gebüsche setzen sich überwiegend aus Schlehen zusammen, wogegen die gutstrukturierten Hecken aus verschiedenen standortheimischen Sträuchern und Bäumen aufgebaut sind. In der östlichen biotopkartierten Hecke wachsen drei markante Stiel-Eichen und eine ältere mehrstämmige Weide. Innerhalb des westlichen Heckenbestands liegt ein zum Kartierzeitpunkt (August 2017 und Juli 2018) trockengefallener Graben. Östlich des Wegabschnitts im Süden wachsen vier Winter-Linden. Außerdem stehen nördlich der Linden eine Birke (Stammdurchmesser etwa 40 cm), am südlichen Ende des westlichen Wegs eine Hänge-Weide, am nördlichen Ende des Lärmschutzwalls eine Hainbuche und mittig in der Grünlandfläche ein kleiner Apfelbaum. Mit Ausnahme der Birke und des Apfelbaums wurden die Bäume im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen zur Westumgehung etwa 2011/12 gepflanzt bzw. umgepflanzt. Am Zulauf des Regenrückhaltebeckens wachsen kleine Erlen.

Aufgrund vorkommender Baumhöhlen, Spalten und Astlöcher weisen die Hecken Quartiereignung für Gehölz- und Höhlenbrüter sowie für Fledermäuse auf. Aufgrund der Längsausrichtung können die Hecken auch als Leitstruktur und zusammen mit den Grünlandflächen als Jagdhabitat für Fledermäuse und Greifvögel bewertet werden. Allerdings fehlen im näheren Umfeld weitere Vernetzungsstrukturen.

Durch die Bebauung geht Lebensraum mit überwiegend geringer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Aufgrund der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist mit einer Überbauung von ca. 35 % der Fläche zu rechnen. Die Anlage von Gartenflächen und die festgesetzten Baumpflanzungen kann für euryöke Arten wieder Lebensraum bieten. Im Vergleich zur bisher intensiv landwirtschaftlichen Nutzung sind unter – Berücksichtigung der Ersatzpflanzung für verlorengelassene Gehölze – nur geringe Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume zu erwarten.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit und die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Vegetationszeit zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Des Weiteren werden als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung im Umfeld des Planungsgebietes Fledermausrundkästen und Vogelnistkästen aufgehängt sowie eine etwa flächengleiche Gehölzanpflanzung festgesetzt (vgl. Kapitel 7 und Anlage 2). Zur Verbesserung der Lebensraumsituation für Vögel und Fledermäuse wird außerdem versucht, bei der Rodung vorhandener Quartierbäume die wertvollen Stammabschnitte mit Höhlen zu sichern, und zusätzlich zu den (bereits angebrachten) Nist- bzw. Quartierkästen in der Umgebung aufzuhängen bzw. aufzustellen.

#### **6.4 Orts- und Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Abenberg auf einem leicht südgeneigten Hang. Der Geltungsbereich wird zurzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch das hängige Gelände sind je nach Blickrichtung das nördlich angrenzende Wohngebiet mit der Stadtkirche und der dahinterliegenden Burg Abenberg als auch in südlich Richtung ein Blick auf das Gewerbegebiet und die südlich der Stadt liegenden Waldflächen möglich.

Ortsbildprägende Strukturen stellen die Hecken- und Gehölzbestände innerhalb und randlich des Gebiets dar.

Durch die Bebauung verschiebt sich der Ortsrand von Abenberg in westlich Richtung. Die prägenden Gehölzstrukturen werden überformt.

Die festgesetzten Baumpflanzungen sowie die Beschränkung der First- und Traufhöhe minimieren die Auswirkungen auf das Ortsbild. Über die gestalterischen Festsetzungen zu Dachformen, -eindeckungen und Fassadengestaltung werden unter Berücksichtigung individueller und moderner Bauweisen, landschaftstypische Bauformen gefördert.

Auch die artenschutzrechtlich begründete Gehölzpflanzung westlich des geplanten Gebiets stellt künftig eine landschaftsbildprägende Struktur und eine Eingrünung des Gewerbegebiets dar.

#### **6.5 Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz**

Kultur- oder Sachgüter einschließlich Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs befindet sich der Friedhof Abenberg, der als Baudenkmal mit der Nummer D-5-76-111-12 unter Denkmalschutz steht:

*Friedhofskapelle, Sandsteinquaderbau mit Satteldach, Dachreiter und Arkadenöffnungen, Anfang 20. Jh.; Friedhof, Anfang 20. Jh. angelegt, mit Grabsteinen 1. Hälfte 20. Jh.; Friedhofsummauerung, Sandsteinquadermauer, gleichzeitig.*

Unmittelbare Beeinträchtigungen des Baudenkmals sind nicht zu erwarten. Indirekte Auswirkungen können durch die Veränderung des Ortsbilds entstehen. Aufgrund der bestehenden Gehölze auf der Fl.-Nr. 1288/1 südlich des Friedhofs besteht jedoch ein ausreichender „Grünpuffer“ zu dem geplanten Baugebiet. Dieser dient als optische Abschirmung, so dass von einer Beeinträchtigung des Baudenkmals in seiner Wirkung nicht auszugehen ist.

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.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

## **7 Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung**

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (im Folgenden kurz saP – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – genannt) ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro Baader Konzept, Gunzenhausen erarbeitet, die als Anlage 2 beigefügt und damit Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Auf Grundlage vorhandener Daten sowie von zwei Begehungen der Fläche im August und Dezember 2017 wurden Aussagen zu potentiellen Vorkommen und Betroffenheit saP-relevanter Arten getroffen.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der nachfolgend genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Die folgenden Maßnahmen wurden auf Grundlage der naturschutzfachlichen Angaben zur saP (vgl. Anlage 2) als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

### **Vermeidungsmaßnahme M 1 – Vögel:**

Die Rodung der Gehölze und die Baufeldfreimachung außerhalb des Gehölzbestands erfolgen zur Vermeidung von Tötungstatbeständen außerhalb der Vogelbrutzeit. Die Fällung bzw. Baufeldfreimachung muss in der Zeit vom 1.10. bis 28.2. erfolgen.

### **Vermeidungsmaßnahme M 2 – Vögel (Heckenbrüter):**

Umhängen der drei in der westlichen Hecke vorhandenen Vogelkästen außerhalb der Vogelbrutzeit vor der Heckenrodung. Die Fläche für das Aufhängen muss im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche stehen. Als räumlicher Zusammenhang kann der Ort Abenberg inklusive Ortsrand angesehen werden.

### **Vermeidungsmaßnahme M 3 – Fledermäuse:**

Fledermausgerechtes Fällen der Bäume mit potenziellen Fledermausquartieren. Das beinhaltet die Prüfung der Baumhöhlen auf Besatz und Verschluss der Höhlen durch Experten vor dem Fällen (vergleiche KOORDINATIONSSTELLEN FÜR FLEDERMAUSSCHUTZ IN BAYERN 2011).

### **CEF-Maßnahme CEF 1 – Zielart Feldlerche *Alauda arvensis*:**

Dauerhafte Anlage und Pflege / Unterhaltung von Feldlerchen-Lebensräumen in Form von Blüh-, Extensiv- bzw. Brachestreifen mit entsprechender Bewirtschaftung für 2 Feldlerchen-Reviere. Die Anlage eines Brache- bzw. Blühstreifens, der mindestens 20 m breit sein muss, im Umfang von 0,2 ha kann den Verlust eines Feldlerchenreviers ausgleichen (REGIERUNG VON MITTELFRANKEN 2018). Die Maßnahme muss rechtzeitig vor dem Eingriff durchgeführt

werden, bevor die Feldlerchen Ende März ihre Nistplätze anlegen. Dabei ist ausreichend Abstand (in der Regel 50 m) zu bestehenden Störquellen (Hecken, Wälder, Hoch- und Mittelspannungsleitungen, stark befahrene Straßen) einzuhalten.

Auf der Ackerfläche auf Fl.-Nr. 1381, Gemarkung Abenberg erfolgt rechtzeitig vor Baubeginn die Anlage eines Wechselbrachestreifens, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in Bezug auf 2 Feldlerchenreviere zu vermeiden (vgl. Abbildung 3). Auf der Fläche wird die Bewirtschaftung an die Bedürfnisse der Vogelwelt angepasst (keine Bearbeitung zur Vogelbrutzeit, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Ab Ende September werden im Herbst bzw. Winter abwechselnd 50 % der Fläche umgebrochen.

Die Brachestreifen ermöglichen einen Wechsel einer offenen Fläche und einer lückig mit Ackerwildkrautgesellschaften bestandenen Fläche. Diese Flächen bieten zum einen Versteckplätze für Feldlerchen, zum anderen sind dort vermehrt Insekten vorhanden, die die Nahrungsgrundlage für Feldlerchen sind. Da die Feldlerchen ab Ende März ihre Brutplätze anlegen, muss die Brachfläche bis Mitte März angelegt sein.

Die Fläche ist ca. 330 m lang und 22 m breit. Da jedoch die Feldlerche hohe Strukturen und Störungen durch Verkehr meidet, ist nicht die ganze Fläche für die Feldlerche optimal geeignet. Im Westen liegt ein Waldrand, der die westlichen 50 m der Ackerfläche für eine Brut ungeeignet macht. Beim eher gering befahrenen Weg im Osten kann eine Störzone von 25 m angesetzt werden. Vom südöstlich gelegenen Hopfenfeld werden wiederum 50 m im Umfeld für Feldlerchen ungeeignet (vgl. Abbildung 3). Es verbleibt somit eine für Feldlerchen geeignete Fläche von etwa 250 m Länge und 22 m Breite. Die erforderliche Mindestgröße von Blüh- oder Brachestreifen pro Feldlerchenrevier beträgt 0,2 ha, wobei die Streifen mindestens 100 m lang und 20 m breit sein sollen (Regierung von Mittelfranken 2018). Somit ist die Fläche ausreichend, um 2 Feldlerchenreviere zu kompensieren.

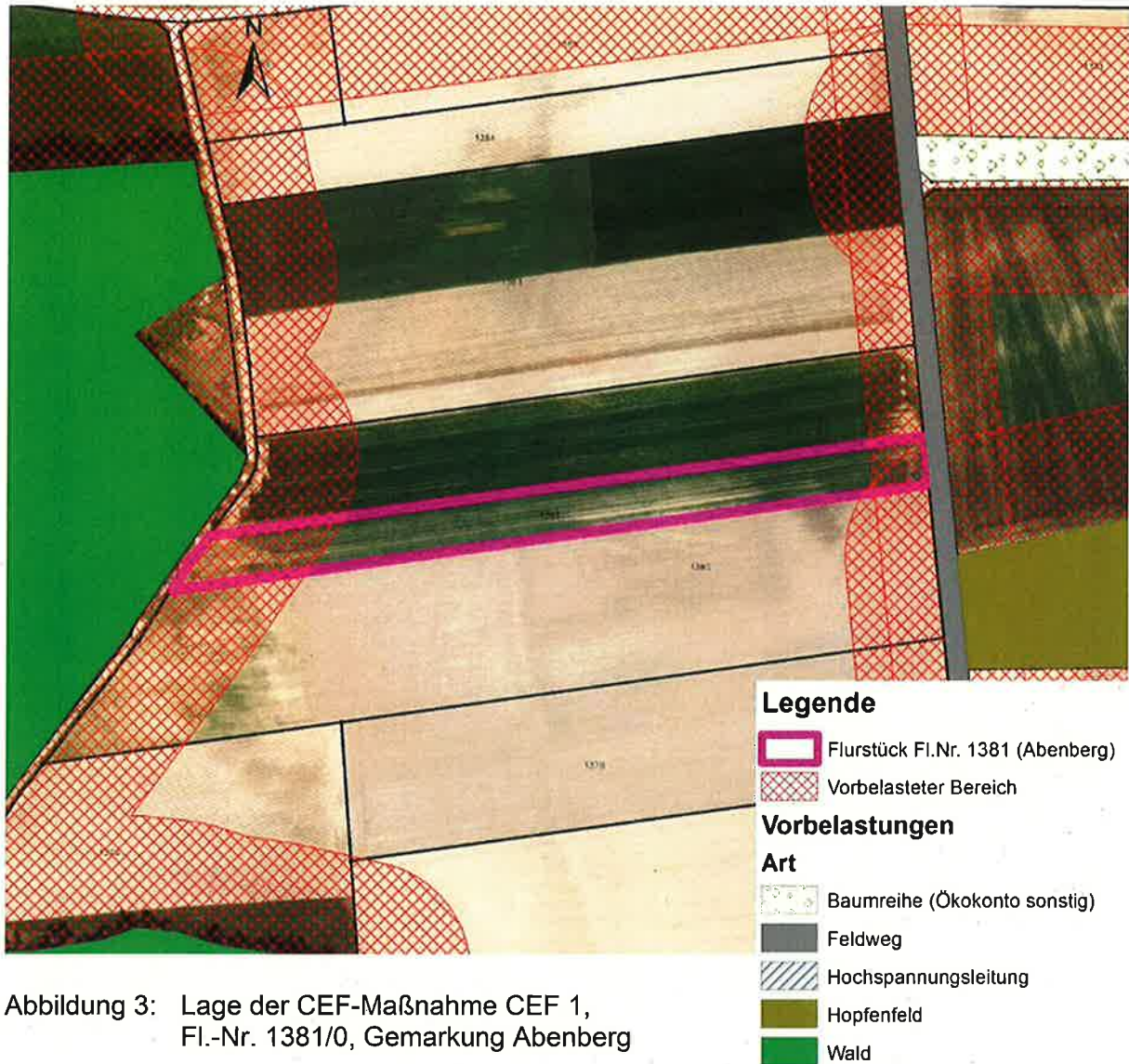


Abbildung 3: Lage der CEF-Maßnahme CEF 1, Fl.-Nr. 1381/0, Gemarkung Abenberg

### CEF-Maßnahme CEF 2 – Zielart Fledermäuse und Vögel (Heckenbrüter):

Anpflanzung von Hecken mit einer Größe von insgesamt 0,19 ha im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff mindestens eine Vegetationsperiode vor den Eingriffen in die Hecken. Um eine ausreichend rasche Entwicklung der Hecke zu gewährleisten sind bei der Heckenpflanzung neben Sträuchern alle 5 m auch große Pflanzqualitäten von Bäumen (Hochstämme Qualität mindestens 3 xv, SU 14 - 16 cm) zu verwenden.

Auf der südlichen Teilfläche Fl.-Nr. 1304, Gemarkung Abenberg wurde im April 2018 eine Gehölzpflanzung mit Arten der Pflanzliste "artenschutzrechtliche Ausgleichspflanzung" inklusive umgebendem Saumstreifen realisiert (vgl. Pflanzgebot A).

### CEF-Maßnahme CEF 3 – Zielart Fledermäuse:

Aufhängen von Fledermausquartierkästen. Aufhängen von 21 Fledermausrundkästen (je 3 pro kartierter Baumhöhle) und von 12 Fledermausflachkästen (je 3 pro kartiertes potenzielles Spaltenquartier) mindestens eine Vegetationsperiode vor der Heckenfällung. Für Fledermäu-

se werden mehr Kästen aufgehängt als durch die Heckenrodungen verlorengehen, da bekannt ist, dass bei Fledermauskästen die Wahrscheinlichkeit der Besiedlung im ersten Jahr geringer ist und sich die Wahrscheinlichkeit erst mit der Zeit erhöht (ZAHN & HAMMER 2017). Die geringere Wahrscheinlichkeit am Anfang wird durch eine erhöhte Zahl von Kästen kompensiert. Da der Eingriff im Herbst/Winter 2018/2019 erfolgen soll, muss das Aufhängen bis März 2018 erfolgt sein. Die Fläche für das Aufhängen muss im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche stehen. Als räumlicher Zusammenhang kann der Ort Abenberg inklusive Ortsrand angesehen werden.

Die Maßnahme wurde im Februar 2018 auf angrenzenden Flächen überwiegend im Bereich des Friedhofs und der Regenrückhaltebecken durchgeführt.

#### **CEF-Maßnahme CEF 4 – Zielart Vögel (Heckenbrüter):**

Aufhängen von 7 Vogelnistkästen (je einer pro kartierter Baumhöhle) mindestens 1 Vegetationsperiode vor der Heckenfällung. Die Fläche für das Aufhängen muss im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche stehen. Als räumlicher Zusammenhang kann der Ort Abenberg inklusive Ortsrand angesehen werden.

Die Maßnahme wurde im Februar 2018 auf angrenzenden Flächen überwiegend im Bereich des Friedhofs und der Regenrückhaltebecken durchgeführt.

#### **Umsetzung und Erfolgskontrolle**

Für die Umsetzung und Betreuung der CEF-Maßnahme 1 wird seitens der Stadt Abenberg eine Vereinbarung mit Landschaftspflegeverband Mittelfranken getroffen. Für die CEF-Maßnahmen wird eine 5-jährige Erfolgskontrolle durchgeführt. Die Reinigung der Nistkästen erfolgt durch den städtischen Bauhof nach Bedarf. Jährliche Protokolle über die CEF-Maßnahmen sind der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) unaufgefordert vorzulegen.

#### **Fazit**

Es werden verschiedene artspezifische CEF- und Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Aus fachlicher Sicht ist bei Beachtung dieser Maßnahmen sichergestellt, dass Zugriffsverbote im Sinne des § 44 BNatSchG nicht zum Tragen kommen und das Vorhaben unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zulässig ist.

## 8 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 25 „Erweiterung Wiesenstraße“ der Stadt Abenberg wurde ausgearbeitet von der

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

aufgestellt: 17.05.2018

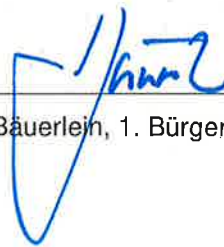
geändert: 17.12.2018



Manfred Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Abenberg, den 11.03.2019



Werner Bauerlein, 1. Bürgermeister