

STADT ABENBERG



BEBAUUNGSPLAN NR. 28 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„HOHE WIESE“

BEGRÜNDUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 13.12.2023

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten

Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung	4
1.2	Allgemeine Beschreibung des Plangebiets	4
1.3	Verfahren	5
2	Übergeordnete Planungsziele	6
2.1	Regional- und Landesplanung	6
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	7
3	Angaben zur Bevölkerung und zum Baulandbedarf	8
3.1	Strukturdaten der Gemeinde	8
3.2	Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien	13
3.3	Fazit zum Baulandbedarf.....	15
4	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	16
4.1	Städtebauliche Konzeption	16
4.2	Verkehrerschließung	16
4.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	17
4.4	Garagen, Carports, Nebengebäude, Stellplätze	18
4.5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	19
4.6	Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen	21
4.7	Gestalterische Ziele der Grünordnung	22
4.8	Flächennutzung	23
5	Ver- und Entsorgung	23
5.1	Entwässerung, Abwasserbeseitigung	23
5.2	Wasserversorgung	26
5.3	Stromversorgung	26
5.4	Nahwärmeversorgung	26
5.5	Gasversorgung	27
5.6	Telekommunikationsanlagen	27
5.7	Abfall- und Wertstoffentsorgung	27
5.8	Durchführung der Erschließung	27
6	Natur und Umwelt	28
6.1	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	28
6.2	Geologie, Boden, Wasser, Klima und Luft	28

6.3	Tiere, Pflanzen und Lebensräume.....	30
6.4	Orts- und Landschaftsbild.....	35
6.5	Immissionsschutz.....	35
6.6	Denkmalschutz, Kultur- und Sachgüter.....	36
6.7	Mensch und Erholung.....	37
7	Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).....	38
8	Aufstellungsvermerk.....	41

Anlagen

- Anlage 1** Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) – Bebauungsplan „Hohe Wiese“, ÖkoloG Richard Radle, Dipl.-Biologe, Heinrich-Lersch-Straße 1, 91154 Roth, aufgestellt am 09.12.2021, Bearbeitungsstand 18.02.2022
- Anlage 2** Dokumentation Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen – Bebauungsplan „Hohe Wiese“, ÖkoloG Richard Radle, Dipl.-Biologe, Heinrich-Lersch-Straße 1, 91154 Roth, aufgestellt am 07.02.2022

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

In der Stadt Abenberg soll aufgrund anhaltend hoher Baulandnachfrage eine zwischen der Windsbacher Straße im Norden und dem Baugebiet „Wiesenstraße – Erweiterung“ im Süden gelegene, innerörtliche Grünfläche als Bauland ausgewiesen werden. Das rund 0,8 ha große Planungsgebiet befindet sich auf einem natürlichen Plateau östlich des städtischen Friedhofs und wird nach Westen und Süden von mit Gehölzen bewachsenen Böschungen begrenzt.

Mit der Bebauung des Areals wird eine Siedlungslücke zwischen der entlang der Windsbacher Straße vorhandenen Einzelhausbebauung und der südlich des Geltungsbereichs gelegenen, größtenteils bereits realisierten Wohnbebauung des in 2019 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Erweiterung Wiesenstraße“ geschlossen. Die Stadt Abenberg folgt damit dem gesetzlichen und landesplanerischen Ziel der vorrangigen Innenentwicklung (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB und LEP 3.2).

Aufgrund der zentrumsnahen Lage, nur ca. 300 m westlich der Altstadt von Abenberg, eignet sich die Fläche besonders gut für eine nachverdichtende Wohnbebauung im Rahmen der Innenentwicklung. Mit der geplanten Bebauung soll ein Mix kompakter Bauweisen mit unterschiedlichen Wohnungstypen (Geschosswohnungsbau, Reihen-/Doppel- und Einfamilienhäuser) für unterschiedliche Haushaltsgrößen und -typen zur Deckung der Wohnraumnachfrage im Stadtgebiet Abenberg bereitgestellt werden. Die gute Anbindung zum Stadtkern, das vorhandene Nahversorgungsangebot im Umfeld des Planungsgebietes sowie die fußläufige Erreichbarkeit sozialer und kultureller Einrichtungen (Kindergarten, Schule, Kirche, Burg, Museum) lassen die Entwicklung eines hochattraktiven Wohnstandorts erwarten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 28 „Hohe Wiese“ soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung des Wohngebietes geschaffen werden.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Plangebiets

Das geplante Baugebiet liegt auf einem natürlichen Plateau östlich des Friedhofs, etwa 500 m westlich des historischen Stadtkerns der Stadt Abenberg. Nach Westen und Süden begrenzen ca. 2 bis 4 m hohe, mit Gehölzen bestandene Böschungen die Plateaufläche. Im Norden grenzen Einfamilienhäuser entlang der Windsbacher Straße an den Geltungsbereich. Nach Osten bildet ein Feldweg mit begleitenden Heckenstrukturen eine städtebauliche Zäsur und Abgrenzung zu einer größeren innerörtlichen Freifläche (Wiese). Unweit südlich schließt das bereits überwiegend bebaute Wohnbaugebiet „Erweiterung Wiesenstraße“, des erst 2019 in Kraft getretenen gleichnamigen Bebauungsplanes an (vgl. Abbildung 1).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 „Hohe Wiese“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,83 ha und beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 853 und 867/29 (Teilfläche) der Gemarkung Abenberg.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden bisher als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. An den Rändern befinden sich vor allem auf den Böschungen im Westen und Süden teils hochwertige Heckenstrukturen mit einigen Alt-/Biotopbäumen. Die Topographie der Plateaufläche selbst ist weitestgehend eben; nach Westen und Süden fällt das Gelände über Böschungen steil zum Friedhofsweg ab.

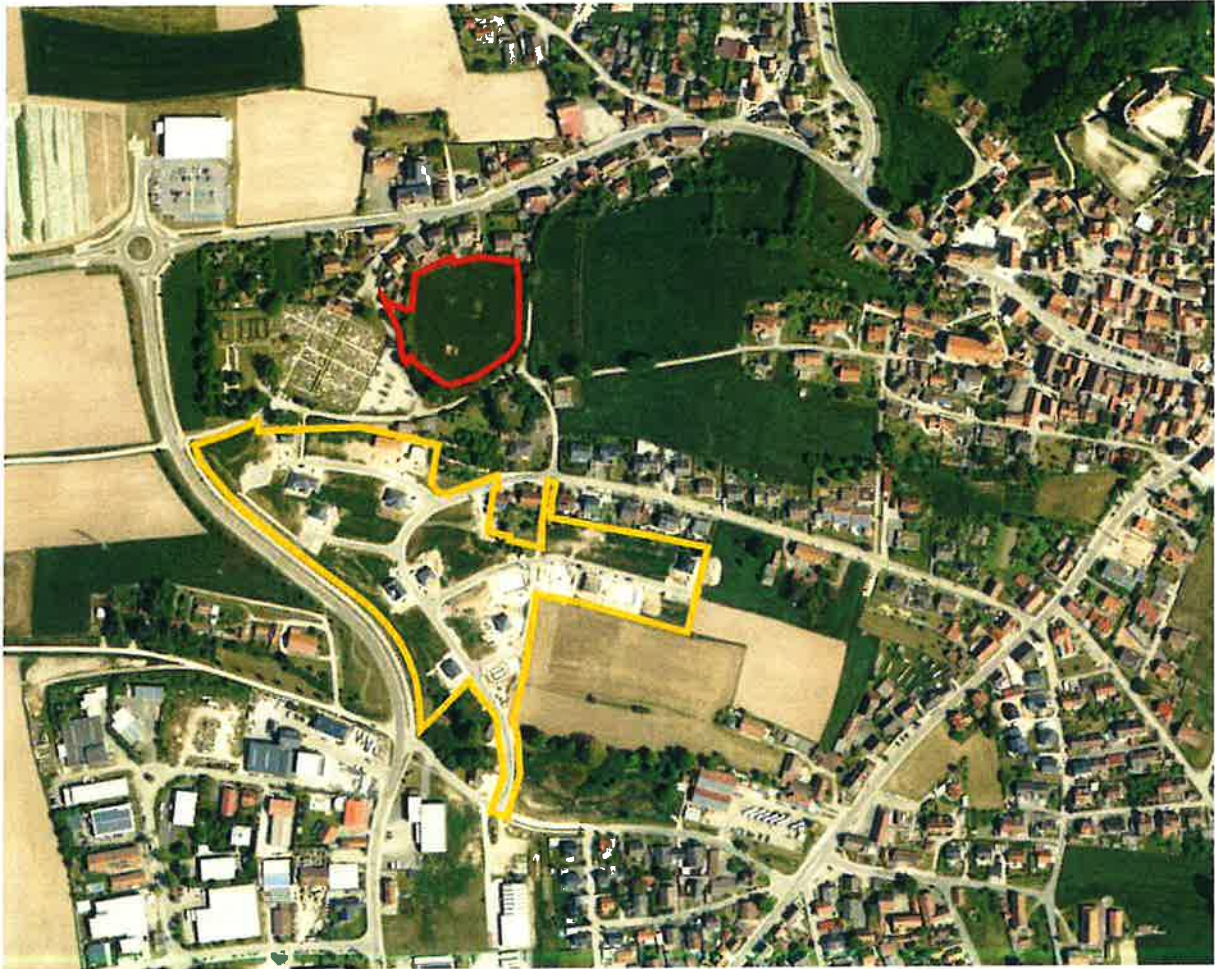


Abbildung 1: Luftbild des Planungsgebietes im Siedlungszusammenhang von Abenberg (Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hohe Wiese“ rot umrahmt, des Bebauungsplanes „Erweiterung Wiesenstraße“ gelb umrahmt); ohne Maßstab

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Hohe Wiese“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Kriterien für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren wurden im Vorfeld geprüft und sind erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².
(Netto-Baufläche x GRZ: 6.571 m² x 0,4 = 2.628,4 m² < 20.000 m²)
- 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 von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

2 Übergeordnete Planungsziele

2.1 Regional- und Landesplanung

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

Die Flächen im direkten Umfeld Abenbergs sind teils von „kleinräumigen und vielfältigen Nutzungen“, teils von „intensiver Landnutzung“ geprägt.¹ Die Region um Abenberg liegt innerhalb eines großräumigen „Gebiets mit besonderer Bedeutung für die Erholung“. Mit der Nähe zum Igelsbachsee und Brombachsee in ca. 12 km Entfernung liegt der Planungsraum im unmittelbaren Einflussbereich eines Erholungsschwerpunktes von regionaler und überregionaler Bedeutung.

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

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Hohe Wiese“ folgt die Stadt Abenberg diesen landesplanerischen Zielen und Grundsätzen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Abenberg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grünfläche dargestellt (vgl. Abbildung 2). Entgegen dieser Darstellung soll im Planungsgebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren die Aufstellung des Bebauungsplanes von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Der Flächennutzungsplan wird nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

¹ vgl. RP Begründungskarte 1 zur ökologisch-funktionellen Raumgliederung

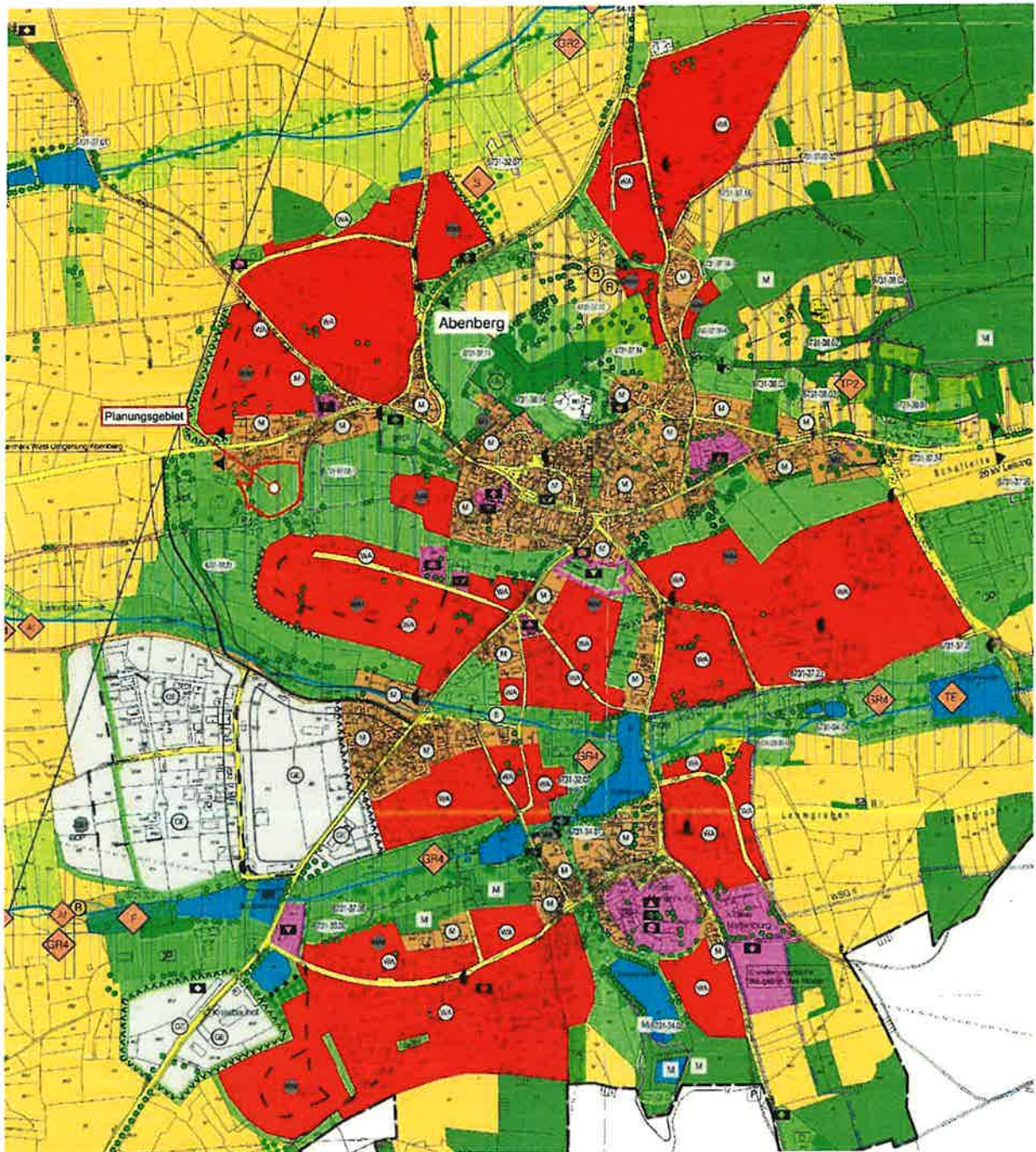


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Abenberg (Planungsgebiet rot umrandet); ohne Maßstab

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz. Weite Landschaftsteile im Umfeld von Abenberg sind als Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Abenberger Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg“ (LSG West) geschützt. Aufgrund der innerörtlichen Lage und baulichen Vorprägung des Planungsgebietes ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes zu erwarten.

Flächen der Bayerischen Biotopkartierung sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Nordöstlich grenzt eine Teilfläche (-005) des kartierten Biotops Nr. 6731-1171 (Hecken und Feldgehölze um Abenberg und Kleinabenberg) an den Geltungsbereich an.

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

3 Angaben zur Bevölkerung und zum Baulandbedarf

Sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene wurden in den vergangenen Jahren die Bemühungen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind bereits seit einigen Jahren Festlegungen zum schonenden und flächensparenden Umgang mit Grund und Boden enthalten (vgl. Kapitel 2.1). Damit die damit verbundenen Vorgaben bayernweit einheitliche Anwendung finden, hat das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie als oberste Landesplanungsbehörde eine Auslegungshilfe mit Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung erarbeitet und den höheren Landesplanungsbehörden bei den Regierungen sowie den bayerischen Kommunen zur Verfügung gestellt. Die nachfolgende Analyse und Bedarfsermittlung orientiert sich im Wesentlichen an dieser Auslegungshilfe vom 07.01.2020.

3.1 Strukturdaten der Gemeinde

Aktueller Einwohnerstand

Im Gemeindegebiet von Abenberg leben aktuell insgesamt 5.499 Personen (Stand 31.12.2020), die sich wie folgt auf den Hauptort Abenberg und acht weitere Ortsteile verteilen.

Abenberg	3.051 Einwohner
Bechhofen	227 Einwohner
Beerbach	198 Einwohner
Dürrenmungenau	268 Einwohner
Ebersbach	153 Einwohner
Kapsdorf	142 Einwohner
Kleinabenberg	132 Einwohner
Obersteinbach	185 Einwohner
Wassermungenau	1.152 Einwohner

Bevölkerungsentwicklung in der jüngeren Vergangenheit

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Abenberg im Zeitraum 2010 bis 2019 ist aus nachfolgender Abbildung 3 ersichtlich.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2010	5 458	- 13	- 0,2
2011	5 446	- 12	- 0,2
2012	5 454	8	0,1
2013	5 445	- 9	- 0,2
2014	5 492	47	0,9
2015	5 541	49	0,9
2016	5 554	13	0,2
2017	5 502	- 52	- 0,9
2018	5 511	9	0,2
2019	5 503	- 8	- 0,1

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Abenberg von 2010 bis 2019 (aus: Statistik kommunal 2020²)

Betrachtet man die Zahlen seit 2010, fällt auf, dass die Bevölkerungszahl ab 2014 teils starken Schwankungen im Vergleich zum Vorjahr unterlag. Dies ist maßgeblich auf den Zuzug schutzsuchender Personen vor allem in den Jahren 2014 bis 2016 zurückzuführen; hier stieg die Zahl der Einwohner der Gemeinde signifikant. Insgesamt waren 109 Personen hinzugekommen. Ab 2018 hat sich dieser Wert aufgrund der politischen Lage wieder stabilisiert. Insgesamt betrug der Zuwachs im dargestellten Zeitraum von 10 Jahren rund ein Prozent.

Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamts für Statistik

Der Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik geht für Abenberg auch zukünftig von einer positiven Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum von 2019 bis 2039 aus. Ausgehend von 5.503 Einwohnern im Jahr 2019 wird für die Kommune ein Bevölkerungsanstieg auf ca. 5.600 Einwohner im Jahr 2039 erwartet (vgl. Abbildung 4).

Die vorausberechnete Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 ist im Demographie-Spiegel mit +2,3 % angegeben.

² Statistik kommunal 2020, Stadt Abenberg, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021.

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	5 503	866	3 527	1 110
2020	5 500	900	3 500	1 100
2021	5 500	900	3 400	1 200
2022	5 500	900	3 400	1 200
2023	5 500	900	3 400	1 300
2024	5 500	900	3 300	1 300
2025	5 500	900	3 300	1 300
2026	5 500	900	3 300	1 400
2027	5 500	900	3 200	1 400
2028	5 500	900	3 200	1 500
2029	5 600	900	3 100	1 500
2030	5 600	900	3 100	1 600
2031	5 600	900	3 100	1 600
2032	5 600	900	3 000	1 700
2033	5 600	900	3 000	1 700
2034	5 600	900	3 000	1 700
2035	5 600	900	3 000	1 700
2036	5 600	900	3 000	1 800
2037	5 600	900	3 000	1 800
2038	5 600	900	3 000	1 800
2039	5 600	900	3 000	1 800

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 4: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Abenberg bis 2039
(aus: Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Abenberg³)

Um die Entwicklung der Bevölkerung zu modellieren, bedient sich die nationale und internationale amtliche Statistik in der Regel des sogenannten Kohorten-Komponenten-Modells: Dabei wird für nach Alter, Geschlecht und ggf. weiteren Merkmalen differenzierte Bevölkerungsgruppen („Kohorten“) nicht die Bevölkerungsentwicklung selbst, sondern die Entwicklung ihrer Komponenten vorausberechnet. Durch Verrechnung von zukünftigen natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen mit der Ausgangspopulation erhält man schließlich Bevölkerungsstruktur und -stand kommender Jahre.

Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z. B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, vermehrte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, besser bekannt.⁴

³ Beiträge zur Statistik, Heft 553, Demographie-Spiegel für Bayern – Stadt Abenberg, Berechnungen bis 2039, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021.

⁴ Website des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat), abgerufen am 14.03.2022: https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/vorausberechnungen/index.html

In Abenberg dürfte vor allem die Baulandentwicklung der vergangenen Jahre zu einem deutlichen Bevölkerungsanstieg beitragen. Mit der Ausweisung des Wohnbaugebietes „Erweiterung Wiesenstraße“ im Jahr 2018/2019 wurden 42 Bauplätze neu erschlossen. Alle Bauplätze sind verkauft und zu etwa 80% bereits bebaut (Stand 02/22), wobei die tatsächliche Nachfrage bei weitem höher war. Durch ein bei der Veräußerung von Grundstücken festgelegtes Baugebot sollten Spekulationen und Flächenbevorratung vermieden werden. Es ist daher mit einer zeitnahen Fertigstellung der Bebauung im Zeitraum 2022/2023 zu rechnen.

Ein weiterer wachstumsfördernder Faktor ist die jüngste Erweiterung des Gewerbegebietes „An der Spalter Straße“ auf einer Fläche von rund 4 ha. Hier werden aktuell die ersten Flächen bebaut, wobei mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze kurz- bis mittelfristig auch positive Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung zu erwarten sind.

Nach Ansicht der Stadt Abenberg dürfte damit der tatsächliche Bevölkerungszuwachs deutlich höher ausfallen, als der von Seiten des Bayerischen Landesamts für Statistik vorausberechnete Zuwachs. Entwicklungsschwerpunkte für die Bereitstellung von Wohnraum sollen dabei vor allem in Abenberg selbst, aber auch im zweitgrößten Ortsteil Wassermungenau gesetzt werden.

Bevölkerungsvorausberechnung Landkreis Roth

In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird für den Landkreis Roth bis 2040 ebenfalls von einer zunehmenden Bevölkerungsentwicklung in Höhe von 2,5 % bis zu 7,5 % gegenüber dem Jahr 2020 ausgegangen (vgl. Abbildung 5).

Dies ist insbesondere zurückzuführen auf die Wanderungsgewinne durch die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze im regionalen Wirtschaftsraum und die hohe Attraktivität des Naherholungsraumes Fränkisches Seenland. Die veränderten Wohn- und Lebensansprüche, sowie bezahlbare Miet- bzw. Baulandpreise ziehen vor allem junge Familien in der Gründungsphase und Eigentumbildung wieder in den ländlichen Teilbereich. Zudem hat die Corona-Pandemie in den vergangenen 2 Jahren zu einer verstärkten Wanderungsbewegung in den ländlichen Raum geführt.

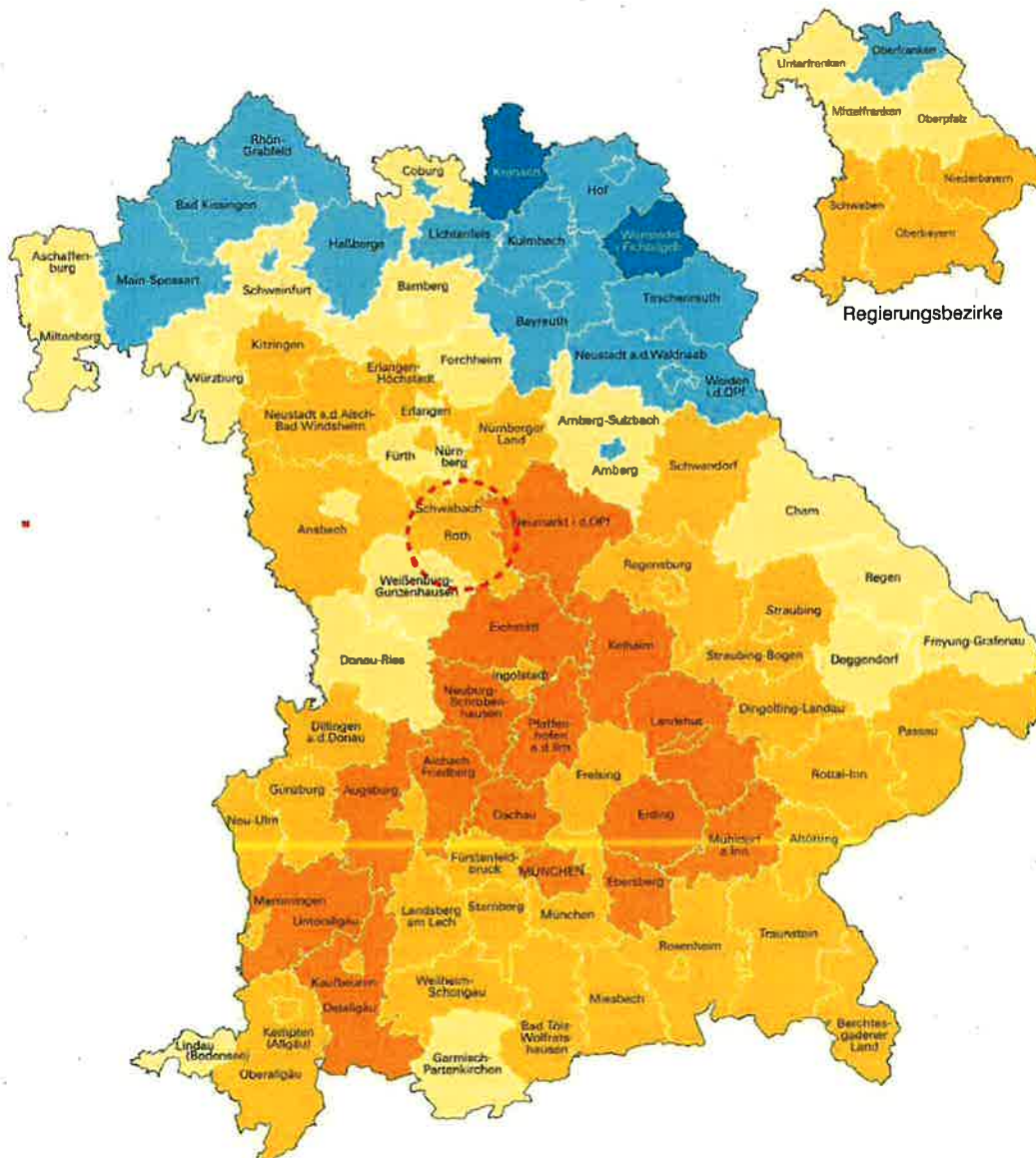
Die Jahre 2015 und 2016 wurden wegen der außerordentlich hohen Fluchtzuwanderung bei der Durchschnittsbildung nicht berücksichtigt, da sie den Saldo extrem nach oben verzerrt hätten. Im Jahr 2020 fiel der Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland dagegen aufgrund der Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie außergewöhnlich niedrig aus, weshalb auch dieses Jahr aus der Berechnung des langjährigen Durchschnitts ausgeschlossen wurde.⁵

Auch unter dem Aspekt des unzureichenden Wohnraumangebotes in der Metropolregion Nürnberg ist der Wanderungssaldo für den gesamten Landkreis Roth positiv.⁶

⁵ Beiträge zur Statistik – A182A2 202100; regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040; Fürth 2022

⁶ Statistik kommunal 2019 – Landkreis Roth, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth im März 2020

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2040 gegenüber 2020 in Prozent



Veränderung 2040 gegenüber 2020 in Prozent		Häufigkeit	
■	unter -7,5 „stark abnehmend“	2	Größte Abnahme: Lkr Kronach -10,6 %
■	-7,5 bis unter -2,5 „abnehmend“	16	Größte Zunahme: Lkr Landshut +11,8 %
■	-2,5 bis unter 2,5 „stabil“	23	Bayern: +3,9 %
■	2,5 bis unter 7,5 „zunehmend“	39	
■	7,5 oder mehr „stark zunehmend“	16	

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene in Bayern bis 2040 (aus: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040⁷)

⁷ Beiträge zur Statistik, Heft 553 – Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022.

3.2 Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien

Bauflächenreserven im Stadtgebiet

Die Stadt Aabenberg verfügt aktuell über keine veräußerbaren Baugrundstücke mehr. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aabenberg sind im Hauptort zwar noch rund 15 ha an Wohnbauflächenreserven vorhanden, die noch nicht verbindlich überplant oder bebaut sind. Diese Bauflächen befinden sich jedoch allesamt in privater Hand und stehen für eine kurzfristige Siedlungsentwicklung aktuell nicht zur Verfügung. Die Stadt Aabenberg bemüht sich hier durch regelmäßige Anfragen um einen Erwerb, jedoch besteht bei keinem der Eigentümer derzeit eine Verkaufsbereitschaft.

Um bei der Ausweisung neuer Bauflächen den landesplanerischen Zielen des Flächensparens und der vorrangigen Innenentwicklung (LEP 3.1 und 3.2) gerecht zu werden, hat die Stadt Aabenberg deshalb bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Wiesenstraße“ beschlossen, Wohnbauflächen, die nicht länger zur Entwicklung vorgesehen sind, aus dem FNP herauszunehmen. Diesem Beschluss folgend sollen mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aabenberg rund 3,4 ha an Wohnbauflächen in Grünflächen umgewidmet werden. Die betreffenden Flächen sind im rechtswirksamen FNP als WA 5 und WA 6 (Teilfläche) bezeichnet und in Abbildung 6 entsprechend hervorgehoben.

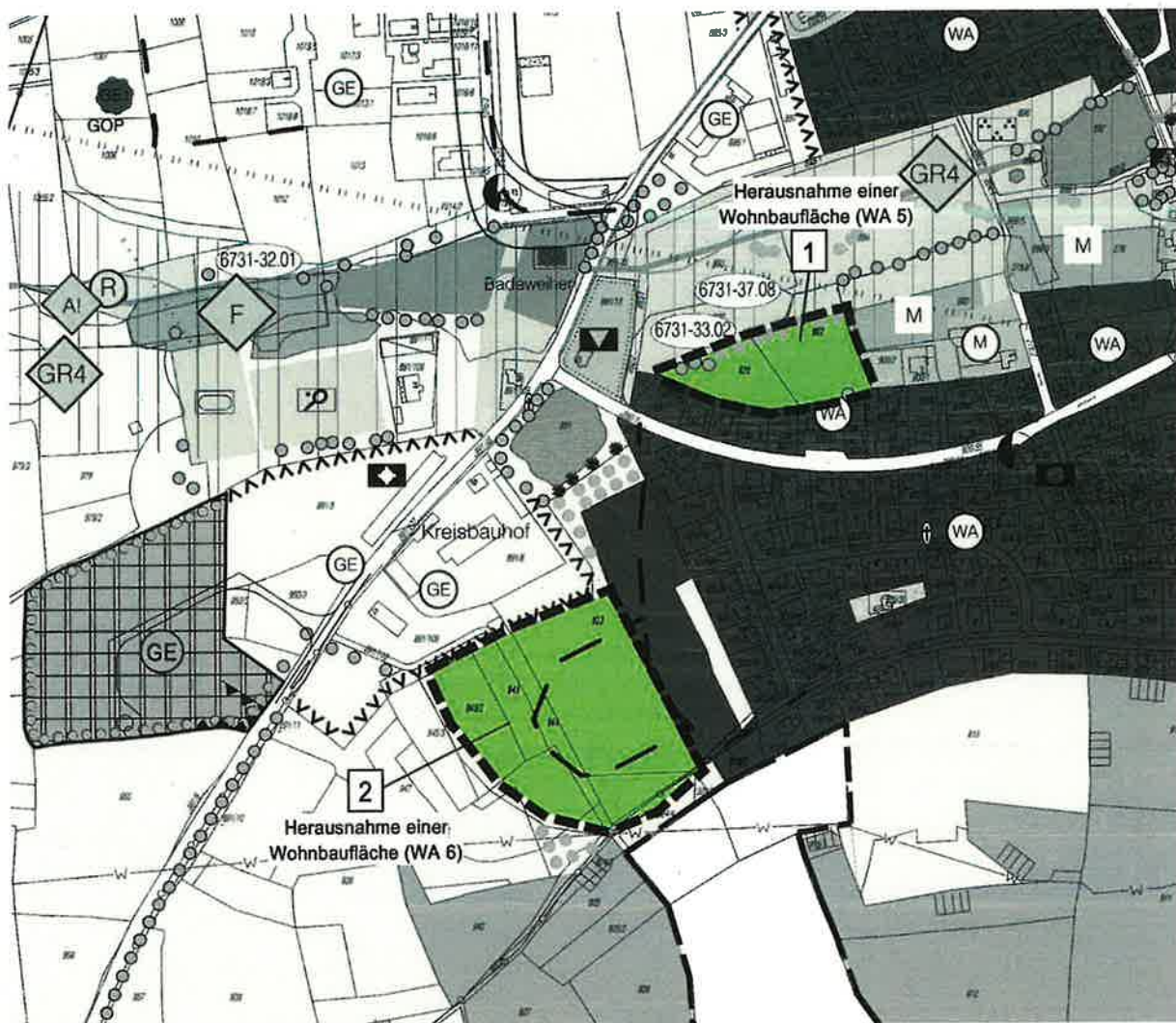


Abbildung 6: Geplante Herausnahme von Wohnbauflächen mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aabenberg (Vorabzug, ohne Maßstab)

Ein formeller Beschluss wurde durch den Stadtrat der Stadt Abenberg bereits am 20.05.2019 gefasst. Es ist beabsichtigt, das Beteiligungsverfahren zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes zeitnah einzuleiten.

Sonstige Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien

Die Stadt Abenberg ist grundsätzlich bestrebt Baulücken und sonstige Potenzialflächen im Innenbereich zu mobilisieren und vorrangig zu entwickeln. In der jüngeren Vergangenheit (seit dem 01.01.2014) konnten durch Kooperation der Stadt mit Bauwerbern und Grundstückseigentümern bereits folgende Maßnahmen der Nachverdichtung im Hauptort Abenberg durchgeführt werden:

- 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 Vielzahl an bereits verwirklichten Maßnahmen der Innenentwicklung zeigt das große Engagement der Stadt Abenberg in diesem Bereich.

Die noch vorhandenen Baulücken in Baugebieten befinden sich allesamt in Privatbesitz. Eine Verkaufsbereitschaft besteht hier aktuell nicht. Die Stadt Abenberg bemüht sich auch zukünftig durch regelmäßige Information und Eigentümeransprache um einen Erwerb bzw. eine direkte Vermittlung von Baulücken und sonstigen Innenentwicklungsflächen.

3.3 Fazit zum Baulandbedarf

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan „Hohe Wiese“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Das Gebiet ist im Norden und Süden von Siedlungsflächen umgeben, nach Westen bildet der Friedhof eine Zäsur und Abgrenzung zum bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Mit der Gebietsausweisung erfolgt ein Lückenschluss im Siedlungsgebiet von Abenberg, der zu einer kompakten Siedlungsfläche beiträgt und eine weitere Ausdehnung in den Außenbereich vermeidet.

Mit dem Ziel der effizienten Flächennutzung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird auf etwa zwei Dritteln der Baufläche eine verdichtete Bebauung mit Doppel-/Reihenhäusern und Geschosswohnungen angestrebt. Die Grundstücke im Baugebiet „Hohe Wiese“ befinden sich bereits im Eigentum eines Bau- und Erschließungsträgers, so dass mit einer zügigen Bebauung und Vermarktung zu rechnen ist und eine Bevorratung von Bauflächen und Schaffung neuer Baulücken vermieden wird.

Die oben aufgeführten Strukturdaten und Erläuterungen zur Bevölkerungsentwicklung zeigen deutlich den vorhandenen Wohnbedarf in Abenberg. Anhand der bereits umgesetzten Maßnahmen der Innenentwicklung in den vergangenen Jahren ist auch das Engagement der Stadt Abenberg in diesem Bereich ablesbar. Um die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen sieht es die Stadt als notwendig an, weitere Bauflächen zu erschließen.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird an dieser Stelle auf eine umfassende rechnerische Ermittlung des Wohnraumbedarfs für die gesamte Stadt Abenberg verzichtet.

Dem landesplanerischen Grundsatz des Flächensparens (LEP 3.1) und dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (LEP 3.2) wird zudem durch die mit der 18. FNP-Änderung der Stadt Abenberg geplante Rücknahme von Wohnbauflächenreserven aus dem Flächennutzungsplan Rechnung getragen.

4 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das Baugebiet „Hohe Wiese“ dient mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet in erster Linie der Schaffung von Miet- bzw. Eigenwohnraum in Ein- und Mehrfamilienhäusern. Die „Plateaulage“ mit Böschungen nach Westen und Süden grenzt das Gebiet räumlich vom südwestlich gelegenen Friedhof mit Parkplatz und Zufahrtsstraße ab. Nach Osten bildet ein Feldweg mit Heckenstrukturen eine städtebauliche Zäsur und Abgrenzung zu einer größeren innerörtlichen Freifläche (Wiese).

Im Norden schließt das Plangebiet unmittelbar an die bereits vorhandene Wohnbebauung an. Die lockere Einzelhausbebauung wird hier zunächst mit einer weiteren Baureihe ergänzt (WA₁). Nach Süden hin wird dann eine zunehmende Verdichtung angestrebt, um die Bauflächen angesichts begrenzter Ressourcen und hoher Nachfrage möglichst effizient zu nutzen. Hier sind zunächst eine Reihe Doppel- bzw. Reihenhäuser geplant (WA₂), während im Süden dann Mehrfamilienhäuser mit Geschosswohnungen entstehen sollen (WA₃). Die im Planblatt vorgeschlagene Parzellierung und Bebauung entspricht dabei dem Baukonzept des Grundstückseigentümers und Bau- und Erschließungsträgers.

Das Planungsgebiet wird von Westen über eine neu anzulegende, ovale Ringstraße erschlossen. Am westlichen und östlichen Ende der innerhalb des Verkehrsringes liegenden Fläche sind jeweils kleine Grünflächen für Aufenthalt, Begegnung und Spiel eingepflanzt. Auf der größeren Fläche im Osten ist zudem die Errichtung eines kleinen Heizhauses zur Versorgung des Gebietes mit Nahwärme vorgesehen.

Die mit Gehölzen bewachsenen Böschungen im Westen und Süden des Baugebietes sollen mit Ausnahme der geplanten Zufahrten weitestgehend erhalten bleiben und dienen gleichsam der Eingrünung des Gebietes.

4.2 Verkehrserschließung

Das Baugebiet ist im Westen über die Friedhofstraße an das städtische Straßennetz von Abenberg angebunden. Die Erschließung der neuen Bauflächen erfolgt über eine neu anzulegende, ringförmig-ovale Sammelstraße. Die Zufahrt von der Windsbacher Straße zur Friedhofsstraße war bislang für Lkw gesperrt, da es keine geeigneten Wendemöglichkeiten gab. Mit der geplanten Ringstraße im Baugebiet wird nun eine ausreichende Wendemöglichkeit geschaffen, so dass die Friedhofsstraße auch für Lkw-Verkehr (Lieferverkehr) geöffnet werden kann.

Als Trasse für die Baugebietszufahrt wurde die bestehende, auf öffentlichem Grund befindliche Zufahrt zu einer Garage im Süden der Fl.-Nr. 867/12 gewählt. Zur Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen der Friedhofsstraße und dem Baugebiet muss die Zufahrtsstraße teilweise im Böschungseinschnitt verlaufen. Mit dem Ausbau der Zufahrt erhält auch die oben genannte Garage zukünftig eine verkehrstechnisch verbesserte Erschließung.

Die Erschließungsstraße erhält eine Regelfahrbahnbreite von 4,50 m und soll nach dem Wunsch des Erschließungsträgers vollständig als verkehrsberuhigter Bereich mit gleichrangiger Nutzung für (Kraft-)Fahrzeug- und Fußgängerverkehr ausgewiesen werden. Gehwege sind dementsprechend im Planungsgebiet nicht vorgesehen. Als verkehrsberuhigende Ele-

mente sind zudem auf dem nördlichen und dem südlichen Arm des Verkehrsringses Fahrbahnverengungen vorgesehen, in welchen die Straßenbreite abschnittsweise auf 3,50 m reduziert wird. Diese Engstellen werden als öffentliche Längsparkbuchten ausgebildet und durch Baumpflanzungen abgegrenzt.

In der östlichen Kurve und im Bereich der Kreuzungen erhält die Erschließungsstraße dagegen Aufweitungsbereiche, um bei Begegnungsverkehr mit Großfahrzeugen ausreichende Ausweichmöglichkeiten zu schaffen.

Über die Ringstraße können alle Baugrundstücke verkehrstechnisch erschlossen werden. Um den erhöhten Bedarf an Kfz-Stellplätzen für die Mehrfamilienhausbebauung im Teilbereich WA₃ zu decken, ist zudem die Errichtung einer Tiefgarage geplant. Die im Südwesten des Planungsgebietes geplante Zufahrt soll über den „Friedhofsweg“ erreicht werden, der hier ca. 4 m unter dem Höhenniveau der Bauflächen liegt. Die Tiefgaragenzufahrt liegt damit auf der Parkebene, so dass diese ohne Rampe sondern mittels Einschnitt in die vorhandene Böschung erreicht werden kann.

Im Osten ist das Baugebiet an den vorhandenen Feld-/Wirtschaftsweg auf Fl.-Nr. 881/2 angebunden. Hierdurch wird eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zur Windsbacher Straße im Norden sowie zum Baugebiet Wiesenstraße im Süden somit eine Vernetzung unterschiedlicher Quartiere geschaffen.

Über die geplanten Verkehrswege ist das Wohngebiet verkehrsgerecht erschlossen; eine reibungslose Müllabfuhr sowie ausreichende Rettungs- und Feuerwehrezufahrtswege sind gewährleistet. Die erforderliche Lichtraumbreite von 3,50 m wird auch im Bereich der verkehrsberuhigenden Engstellen nicht unterschritten.

4.3 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 primär Bauland zur Deckung des vorhandenen Wohnbaulandbedarfs zur Verfügung gestellt werden soll.

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

Ziel der städtischen Entwicklung ist die Schaffung eines Kleinquartiers mit einer gemischten Baustruktur aus verdichtetem Bauen in Form von Geschosswohnungsbauten/Mehrfamilienhäusern sowie Einfamilienhäusern als Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser zu schaffen.

Die Bebauungsdichte soll dabei ausgehend von Norden nach Süden zunehmen. Zunächst soll südlich angrenzend an die bestehenden Einzelhäuser an der Windsbacher Straße eine weitere Baureihe mit Einfamilienhäusern geschaffen werden. Im Gebiet WA₁ werden dementsprechend eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Für die innere Baufläche WA₂ (vorgesehene Doppel-/Reihenhausbebauung) sowie für die südliche Baufläche WA₃ (Mehrfamilienhäuser) wird die GRZ von 0,4 beibehalten aber eine GFZ von 1,2 festgesetzt, um die gewünschte Verdichtung zu ermöglichen.

Zudem können nach § 19 Abs. 4 BauNVO die in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 75 von Hundert überschritten werden.

Diese Abweichung von der definierten Obergrenze der GRZ laut BauNVO ist zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele mit Schaffung von verdichteter Wohnbebauung und effizienter Nutzung der begrenzt verfügbaren Ressource „Grund und Boden“ notwendig. Der hierdurch zu erwartende, erhöhte Versiegelungsgrad für Stellflächen ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da das kompakt geplante Gebiet räumlich begrenzt ist und auch im näheren Umfeld bereits teils größere Flächenversiegelungen vorliegen (Parkplatz Friedhof). Um die aus der GRZ-Überschreitung resultierenden nachteiligen Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen zu minimieren, wird die Festsetzung getroffen, dass private Einfahrten, Stellflächen und Hofbefestigungen möglichst in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen sind. Zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Kleinklima und die Wasserrückhaltung tragen die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken bei. Darüber hinaus werden Dachbegrünungen für Flachdächer ausdrücklich empfohlen.

Für das Teilgebiet WA₁ wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt (II). In den maßvoll verdichteten Teilgebieten WA₂ und WA₃ ist zusätzlich als drittes Vollgeschoss ein Dachgeschoss zulässig (II+D).

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass im Teilgebiet WA₁ als Hausformen lediglich Einzelhäuser zulässig sind. Hier soll im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Einzelhausbebauung eine zu starke Verdichtung ausgeschlossen werden.

Weiter südlich sind dann im Teilgebiet WA₂ Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig, während im Teilgebiet WA₃ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

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 entlang der Geltungsbereichsgrenzen vorwiegend mit einem Regelabstand von 3,00 m von der Grundstücksgrenze festgelegt. Im Südwesten wird der Grenzabstand zum Schutz der Böschungsbereich und Gehölze auf 5,00 m erweitert.

Unabhängig von den Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhalten. Es gilt das Abstandsflächenmaß des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

4.4 Garagen, Carports, Nebengebäude, Stellplätze

Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports, Tiefgaragen und sonstige Stellplätze sowie Nebengebäude und Anlagen zur Regenwassersammlung oder -behandlung dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Eine Überbauung der straßenseitigen Baugrenzen ist dabei jedoch nur bis zu einem Abstand von 1,50 m zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Letzteres gilt nicht für Regenwasserzisternen, die grundsätzlich auch im Bereich von Verkehrs- oder Grünflächen zulässig sind.

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist darüber hinaus ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten. Hierdurch sollen Beeinträchtigungen des Verkehrsraumes vermieden und gleichzeitig potenzielle Besucherstellplätze geschaffen werden. Vor offenen Carports genügt ein freizuhaltender Bereich von mindestens 3,00 m.

Die im Bebauungsplan abgebildeten Garagen- bzw. Stellplatzstandorte sind grundsätzlich nicht zwingend festgesetzt. Die darin dargestellte Anordnung der Zufahrten und Stellplätze ist als Vorschlag zu verstehen und hat keine bindende Wirkung. Im Übrigen können weitere Stellplätze auch außerhalb des dargestellten Bereichs errichtet werden.

Stellplatznachweis

Je Wohneinheit sind auf jedem Baugrundstück mindestens zwei private Stellplätze zu errichten. Hierdurch soll – insbesondere auch im Bereich der Mehrfamilienhäuser – eine ausreichende Anzahl privater Stellplätze sichergestellt werden. Wie bereits erwähnt, ist im Gebiet WA₃ (Mehrfamilienhäuser) zu diesem Zweck die Errichtung einer Tiefgarage geplant.

4.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Höhenlage der Gebäude

Zur Festlegung der Höheneinstellung der Gebäude wird folgende Festsetzung getroffen:

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an der, der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite mittig maximal 0,40 m über die Oberkante Straße bzw. Gehweg herausragen. Bei zwei angrenzenden Erschließungsstraßen liegt der Bezugspunkt auf der höhergelegenen Straße.

Die Höheneinstellung der Gebäude ist im jeweiligen Bauantrag durch ein Höhennivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

Gebäude- und Wandhöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt im Teilgebiet WA₁ 10,00 m und in den Teilgebieten WA₂ und WA₃ jeweils 12,00 m. Bezugspunkt ist dabei die OK FFB EG.

Die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe dient insbesondere der Vermeidung von Verschattungseffekten auf die nördlich gelegenen Gebäude. Bei der zulässigen Geschossigkeit II+D soll vermieden werden, dass durch besonderes steile Satteldächer auf größeren, zweigeschossigen Gebäuden übermäßige Bauhöhen und damit verbundene negative Auswirkungen auf Ortsbild und Lichtverhältnisse entstehen.

Dachgestaltung Hauptgebäude

Für die Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes im weiteren Umfeld der historischen Altstadt von Abenberg wird seitens der Stadt Abenberg großer Wert auf eine landschaftsraumgerechte Dachgestaltung gelegt. Für Hauptgebäude werden daher ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° und mehr zugelassen. Kniestöcke sind unter Beachtung der maximal zulässigen Gebäudehöhen erlaubt.

Die Dacheindeckung ist in roten Farbtönen zu halten, um eine homogene Dachlandschaft zu fördern.

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen etc.) sind auch andere Dachformen, -neigungen und -farben zulässig.

Dachgestaltung Nebengebäude, Garagen und Carports

Die für Hauptgebäude festgesetzten Regelungen gelten gleichermaßen für Nebengebäude, Garagen und Carports, wobei diese in Dachform, -neigung und -farbe an das Hauptgebäude anzugleichen sind. Alternativ können Nebengebäude, Garagen und Carports mit Flachdächern (bzw. flach geneigten Dächern) bis zu einer Dachneigung von maximal 10° ausgebildet werden.

Solche Flachdächer bis 10° sind zwingend mit einer Dachbegrünung zu versehen. Hierdurch kann eine bessere Einbindung der Flachdachgebäude in das Orts- und Landschaftsbild erzielt und gleichzeitig ein signifikanter Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung geleistet werden.

Zwerchhäuser und Dachaufbauten

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben sind mit Satteldach, Schleppdach (Pultdach) oder Flachdach zulässig. Für Zwerchgiebel und Gauben mit Flachdach gilt abweichend von Ziffer 2.3.1 der Bebauungsplansatzung eine zulässige Dachneigung von 0 bis 10°.

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

Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf Satteldächern parallel zur Dachhaut auszuführen.

Damit von Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie auf Flachdächern keine städtebaulichen Beeinträchtigungen ausgehen, sind diese in der Höhe und der Lage auf dem Dach mit Einschränkungen festgesetzt. Damit wird die Sichtbarkeit vom öffentlichen Straßenraum aus verringert und eine negative visuelle Wirkung gemindert. Aufgeständerte Solaranlagen auf Flachdächern dürfen deshalb eine Höhe von maximal 1,00 m über OK Attika nicht überschreiten und müssen vom Dachrand einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

Gebäudefassaden

Um die Bildung von störend wirkenden Baukörpern im Ortsbild zu verhindern, werden ergänzend folgende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäudefassaden getroffen:

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holzschalung zu verkleiden. Für den Anstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Dies sind z. B. mit Weiß, Schwarz oder Braun abgetönte Grundfarben, sowie Grautöne und gebrochenes Weiß (Beige, Creme etc.). Reine, grelle Farben und ungebrochenes Weiß sind unzulässig.

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

Darüber hinaus wird die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden mit Seitenwänden aus Well- oder Trapezblech ausgeschlossen.

Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen wird auf maximal 1,50 m, gemessen von der Straßen- bzw. Gehwegoberfläche, beschränkt, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild und eine optisch einengende Wirkung bzw. Sichtbehinderung im Verkehrsraum zu vermeiden. Dies gilt bis zu einem Abstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche, um eine Umgehung der Höhenbeschränkung

durch geringfügiges Abrücken von der Grenze zu verhindern. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken dürfen eine Höhe von 2,00 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.

Zur Verbesserung der Durchgängigkeit für Kleintiere innerhalb des Baugebietes müssen Zäune einen Mindestabstand von 0,15 m zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche einhalten.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Sockelmauern bis maximal 0,50 m Höhe über OK Straße bzw. Gehweg zulässig. Mauern und Gabionenwände von mehr als 0,50 m Höhe sind als Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen aus oben bereits genannten Gründen nicht zulässig. Auch hier gilt die Höhenbeschränkung bis zu einem Abstand von mindestens 0,50 m ab der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Geländeauffüllungen und -modellierung

Abgrabungen und Böschungen im Gartenbereich sowie zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit maximalen Einzelböschungs- bzw. Mauerhöhen von 1,00 m. Bei Überschreitung dieser Höhe muss der Abstand zur nächsten Einzelböschung mindestens 1,50 m betragen.

Die Böschungflächen sind zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

Flächenbefestigung

Um den Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Einfahrten, Stellplätze und sonstige Hofbefestigungen in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise (z. B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.) herzustellen sind, soweit dies technisch möglich ist und nicht dem eigentlichen Nutzungszweck der Fläche widerspricht. Bei der Bauausführung sollte auch darauf geachtet werden, dass für die Tragschicht und zur Fugenverfüllung Baumaterialien verwendet werden, die eine langfristige Wasserdurchlässigkeit gewährleisten.

4.6 Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen

Im Osten der Baufläche innerhalb des Verkehrsringes wird eine Fläche als „Fläche für Neben- und Gemeinschaftsanlagen“ festgesetzt. Die Fläche wird zusätzlich als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um klarzustellen, dass nicht überbaute Teile der Fläche zu begrünen sind.

Auf dieser Fläche ist einerseits die Errichtung eines kleinen Heizhauses für den Betrieb eines Nahwärmenetzes im geplanten Baugebiet vorgesehen. Die Errichtung des Netzes und des Heizhauses erfolgen durch den Erschließungsträger. Die Wärmeerzeugung soll mit regionalen nachwachsenden Rohstoffen erfolgen (voraussichtlich Holzpellets). Um Fläche zu sparen soll ein Teil der Anlage, insbesondere der Rohstoffbunker, unterirdisch errichtet werden. Die oberirdischen Flächen sollen dann begrünt werden und – in Verbindung mit der verbleibenden Grünfläche – für die Anlage eines kleinen Spielplatzes genutzt werden.

Da zum Zeitpunkt des Bebauungsplanes noch keine konkreten Planungen für das Heizhaus und den Spielplatz vorliegen, wurde für die beiden Anlagen eine gemeinsame „Fläche für Neben- und Gemeinschaftsanlagen“ festgesetzt. Bei einer Flächengröße von knapp 150 m² dürften nach Errichtung des Heizhauses etwa 75 bis 100 m² als Spielfläche nutzbar sein. Durch die Ergänzung von Pflasterflächen entlang des äußeren östlichen Kurvenradius' des Erschließungsringes (vgl. Planzeichnung) entsteht in Verbindung mit dem Spielplatz und der

verkehrsberuhigten Zone zudem eine größere Fläche, die gegebenenfalls auch für (Ball-)Spiel genutzt werden kann („Spielstraße“).

4.7 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Aufgrund der innerörtlichen Lage wird von weitreichenden grünordnerischen Festsetzungen abgesehen. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen in erster Linie der Durchgrünung der neu geschaffenen Siedlungsfläche und der Vermeidung von Umweltauswirkungen sowie der verträglichen Einbindung der geplanten Bebauung in die umgebenden Siedlungsstrukturen.

Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets und der geplanten verdichteten Bebauung wird ein verhältnismäßig großer Anteil der Flächen überbaut werden. Die Versiegelung soll dabei auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Die geplante Anlage einer Tiefgarage für die Mehrfamilienhäuser reduziert den Bedarf an oberirdischen Stellplätzen und damit an erforderlicher Versiegelung. Die Festsetzung zur Anlage oberirdischer Stellplätze, Wege und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Oberflächen folgt dem Konzept der dezentralen Regenwasserversickerung und Vermeidung von Oberflächenwasserabfluss. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gemäß Bayerischer Bauordnung grundsätzlich zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Um eine angemessene Durchgrünung des öffentlichen Raums sicherzustellen sind auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen des Pflanzgebots A zu pflanzen. Die exakten Pflanzstandorte können dabei in begründeten Fällen von der Plandarstellung abweichen. In der Summe ist jedoch sicherzustellen, dass mindestens 9 Bäume im Planungsgebiet neu gepflanzt werden.

Für die Bäume an den öffentlichen Stellplätzen sind dabei aufgrund der beengten Verhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum eher klein- und kompaktkronige Arten und Sorten zu wählen.

Innerhalb der privaten Flächen ist gemäß Pflanzgebot B je angefangene 500 m² Grundstücksfläche die Pflanzung von mindestens einem hochstämmigen Obstbaum oder standortgerechten Laubbaum und dessen dauerhafter Erhalt vorgeschrieben. Die Standorte innerhalb des Grundstücks sind dabei frei wählbar. Zulässig sind neben den Bäumen der Pflanzliste „Heimische Laubbäume“ auch sonstige standortheimische Laubbäume. Als gute Planungshilfe kann hierbei die Liste „Heimische Laubgehölze“ der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth dienen (erhältlich am Landratsamt bzw. im Internet). Nicht zulässig sind grundsätzlich fremdländische oder standortfremde Arten wie Thuja, Fichte, Blau-Tanne, etc.. Der Anteil an Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölzen darf 10 % je Grundstück nicht überschreiten. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind ebenfalls ausgeschlossen.

Neben der gewünschten Durchgrünung des Gebiets kann die Auswahl standortheimischer, blühender und fruchtender Laubgehölze auch einen positiven Effekt für die heimische Fauna erzielen. Des Weiteren zeigen heimische Laubgehölze aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild. Das genannte Verbot einiger fremdländischer standortfremder Arten soll einem „sterilen“ Charakter entgegenwirken.

Mit der Festsetzung, nicht überbaute Flächen wasserdurchlässig zu belassen, zu begrünen oder zu bepflanzen sowie dem Verbot großflächiger Schotter- oder Kiesbeete mit einer Fläche von mehr als 2 m², wird ein Beitrag Grundwasserneubildung, zur Reduzierung aufhei-

zender Flächen und zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet (Maßnahme zur Klimafolgenanpassung). Die Festsetzung fördert gleichzeitig aber auch eine dem ländlichen Planungsraum angemessene Gestaltung und Durchgrünung der Gartenflächen und dient damit auch dem Schutz des Ortsbildes.

Für die „Fläche für Neben- und Gemeinschaftsanlagen“ im Osten des Geltungsbereichs liegen, wie in Kapitel 4.6 dargelegt, noch keine konkreten Planungen vor. Zur Gliederung, Abgrenzung und Beschattung der Grünfläche wird jedoch eine angemessene Bepflanzung mit (einzelnen) Sträuchern und, entsprechend der Flächengröße, voraussichtlich einem Laubbaum empfohlen. Dabei sind giftige Pflanzen zu vermeiden. Bewehrte Pflanzen sind nur in geringen Mengen und in den Randbereichen zu verwenden.

Von weiteren Festsetzungen zur Eingrünung wird abgesehen, da im Süden, Westen und Osten bereits gut ausgeprägte (Baum-)Hecken entlang der Geltungsbereichsgrenze anschließen. Diese Hecken sind auch aus artenschutzrechtlichen Gründen überwiegend zu erhalten. Lediglich für die Baugebiets- und Tiefgaragenzufahrt sind Rodungen zulässig.

4.8 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt die Flächennutzung innerhalb des Baugebiets „Hohe Wiese“.

Tabelle 1: Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Wohnbauflächen (WA 1 und WA 2)	78,9 %	6.571 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (Straße, öffentliche Einfahrten und Parkflächen)	14,1 %	1.174 m ²
Öffentliche Grünflächen einschl. Spielplatz	7,0 %	579 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	8.324 m²

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Entwässerung, Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbeseitigung

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.

Aufgrund wasserrechtlicher Anforderungen soll das Neubaugebiet „Hohe Wiese“ ebenfalls wie das südlich anschließende Baugebiet „Erweiterung Wiesenstraße“ im Trennsystem mit getrennter Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers entwässert werden.

Das häusliche Abwasser des Neubaugebiets wird in getrennten Schmutzwasserkanälen gesammelt und zum östlichen Rand des Wohnbaugebiets geleitet. Von dort wird das Schmutz-

wasser über einen neu zu errichtenden, ca. 130 m langen Schmutzwasserkanal in den Weg-/Straßenflurstücken Nr. 881/2 und 881/11 weiter nach Süden geleitet. Im Einmündungsbereich in die Wiesenstraße wird der neue Schmutzwasserkanal an den bestehenden Mischwasserkanal in östlicher Richtung angeschlossen. Von hier aus wird das Wasser über das bestehende Mischwasserkanalsystem der Kläranlage Abenberg zugeleitet. Das Mischwasserkanalnetz ist ausreichend dimensioniert, um die geringe Schmutzwassermenge aufnehmen und schadlos ableiten zu können. Die Kläranlage Abenberg verfügt ebenso über ausreichende Kapazitäten zur richtliniengemäßen Reinigung und Behandlung der zusätzlichen Schmutzfracht.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Planungsgebiet befindet sich auf einem nahezu ebenen Plateau, welches nach Westen und Süden über ca. 2-4 m hohe Böschungen abfällt. Im Vorfeld der Planung wurde auf dem Plateau eine Baggerschürfe angelegt, wobei bereits knapp unterhalb der Oberbodenschicht in einer Tiefe von 0,4 bis 0,6 m der Felshorizont mit festem Sandstein aufgedeckt wurde. Eine vollständige dezentrale Versickerung ist bei den gegebenen Untergrundverhältnissen nicht richtliniengemäß realisierbar. Bei einer zentralen Versickerungsanlage (z. B. mit Einleitung in den „aufgebrochenen“ felsigen Untergrund) bestünde wiederum die Gefahr, dass zentral versickertes Wasser in tieferen Lagen am südlich gelegenen Hang wieder austritt, wovon vorhandene Wohnbaugrundstücke betroffen sein könnten.

Das Regenwasserentwässerungskonzept sieht deshalb zunächst eine Verminderung des Oberflächenwasserabflusses durch die Minimierung versiegelter Flächen und Festsetzung versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Beläge für Einfahrten, offene Stellplätze und Hofbefestigungen vor. Die versiegelte öffentliche Straßenraumbreite wird auf ein Mindestmaß von 3,50 bis 4,50 m reduziert, die öffentlichen Stellplätze (Längsparkbuchten) werden mit Rasenfugenpflaster befestigt. Für die Mehrfamilienhäuser im Süden ist zudem eine Unterkellerung mit einer Tiefgarage vorgesehen, so dass auch hier die Fläche oberirdisch versiegelter Stellplätze deutlich reduziert wird. Für Flachdächer auf Garagen, Carports oder Nebengebäuden ist zudem eine Dachbegrünung zwingend vorgeschrieben.

Das verbleibende, innerhalb des Neubaugebiets anfallende Oberflächenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Dach- und Hofflächen wird über einen separaten Oberflächenwasserkanal am östlichen Rand des Baugebiets gesammelt. Hier ist im Bereich der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen die Errichtung einer unterirdischen Regenrückhalte- und Behandlungsanlage vorgesehen. Das gemäß einschlägigem DWA-Regelwerk erforderliche Rückhaltevolumen wurde vorab mit rund 110 m³ ermittelt.

Das zurückgehaltene Regenwasser wird gedrosselt über eine neu zu verlegende Ablaufleitung parallel zur oben beschriebenen Schmutzwasserkanaltrasse nach Süden zur Wiesenstraße abgeleitet. Im Gegensatz zum Schmutzwasser wird das Regenwasser jedoch im weiteren Verlauf nicht nach Osten (Mischwasserkanal) abgeleitet, sondern in den Oberflächenwasserkanal der jüngsten „Erweiterung Wiesenstraße“ eingeleitet. Dieser verläuft in der HAUPTSCHLIEßUNGSACHSE (Wiesenstraße) des Neubaugebietes in südlicher Richtung, wo das Niederschlagswasser im Bereich der Baugebietszufahrt in ein vorhandenes Rückhaltebecken auf der Fl.-Nr. 867/45 nördlich des Hirtenwegs eingeleitet wird. Über das Rückhaltebecken gelangt das Niederschlagswasser in den Vorfluter Küchelbach. Das Volumen dieses vorhandenen Rückhaltebeckens bleibt unverändert, da der Drosselabfluss aus dem neuen Baugebiet „Hohe Wiese“ durchgeleitet wird. Das bestehende Drosselorgan ist deshalb im Zuge der Erschließungsmaßnahmen anzupassen.

Zisternen und Regenwassernutzung

Um die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu minimieren, wird empfohlen Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück zu sammeln und in einer Zisterne zurückzuhalten und zur Gartenbewässerung bzw. gegebenenfalls auch für den innerhäuslichen Gebrauch (z. B. Toilettenspülung, Waschmaschine) zu nutzen. Der Überlauf der Zisterne kann an den geplanten Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden. Der Erschließungsträger und Bauherr plant zumindest in Teilen des Gebietes die Errichtung von Zisternen auch für den häuslichen Bedarf. Soweit sinnvoll sollen diese auch teil-zentralisiert werden. So ist z. B. im Bereich der Mehrfamilienhäuser die Errichtung einer größeren Zisterne für die gemeinsame Brauchwassernutzung vorgesehen.

Durch die Errichtung und Nutzung von Regenwasserzisternen werden die natürlichen Trinkwasserressourcen geschont. Bei der Nutzung zur Gartenbewässerung wird das Wasser dezentral in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt. Mit der Errichtung von Regenwasserzisternen wird zudem ein Beitrag zur Vermeidung bzw. Verringerung von Hochwasserschäden durch Starkregenereignisse geleistet. Hiermit wird unter anderem auf die Auswirkungen des Klimawandels reagiert (vgl. § 1a Abs. 5 BauGB), der – neben vermehrten und extremeren Starkregenereignissen – auch zu längeren Trockenperioden führen kann.

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

Eine teilweise Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Bauparzellen ist grundsätzlich wünschenswert, jedoch aufgrund der felsigen Untergrundverhältnisse nur in begrenztem Rahmen möglich. Hierbei 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

Aufgrund der Topographie und des Untergrunds ist von Grundwasservorkommen nicht auszugehen. Sollte dennoch im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser bzw. Schichtwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

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

Das Einleiten von Drainagewasser in die kommunalen Kanalisationsanlagen ist nicht gestattet.

Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Oberflächengewässer existieren im näheren Umfeld des Bebauungsplanes nicht. Das Planungsgebiet liegt leicht erhöht auf einem nach Westen sanft auslaufenden Höhenrücken unterhalb des „Burgbergs“ von Abenberg. Von diesem natürlichen Plateau fällt das Gelände nach Norden, Westen und Süden hin ab. Lediglich nach Osten steigt das Gelände ganz sanft an. Die dort gelegene Wiese ist aber durch einen im leichten Einschnitt verlaufenden Feldweg vom Planungsgebiet abgegrenzt, so dass aus dieser Richtung kein „wild abfließendes Oberflächenwasser“ in den Planungsraum eindringen kann. Es besteht daher weder ein Hochwasserrisiko noch ein erhöhtes Sturzflutrisiko für die geplante Bebauung.

Dennoch kann es im Planungsgebiet – wie in allen Siedlungsgebieten – in Folge von Starkregenereignissen zu verstärktem Oberflächenwasserabfluss mit kurzzeitigen, lokalen Überflutungen („Sturzfluten“) kommen. Den zukünftigen Grundstückseigentümern und Bauherren wird deshalb grundsätzlich empfohlen, Gebäudeeingänge und eventuelle Lichtschächte konstruktiv so zu gestalten, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann (z. B. OK FFB EG ca. 20 – 30 cm über Geländeoberfläche, Lichtschächte umwallt oder mit druckdichten Fenstern versehen, etc.).

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

5.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung 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 außerdem zu prüfen, ob der erforderliche Löschwasserbedarf über das öffentliche Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann. Erforderlichenfalls sind Maßnahmen zu Verbesserung/Erweiterung der Löschwasserverfügbarkeit zu ergreifen.

5.3 Stromversorgung

Die Anbindung an das öffentliche Elektrizitätsnetz erfolgt durch die N-ERGIE Netz GmbH nach entsprechender Netzerweiterung. Bei alle Erschließungsarbeiten ist die N-ERGIE rechtzeitig einzubinden.

Sollte die Errichtung einer Trafo-Station durch die N-ERGIE Netz GmbH erforderlich werden, könnte diese eventuell im Bereich der geplanten Grünflächen oder auf den geplanten Bauflächen untergebracht werden. Da die gesamte Baugebietsfläche im Besitz des Erschließungsträgers ist, kann die vertiefende Abstimmung und Flächenbereitstellung auf der Ebene der Erschließungsplanung erfolgen.

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Analog ist bei Pflanzungen von Bäumen grundsätzlich ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten. Andernfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen. Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

Die Stadt Abenberg empfiehlt den Bauherren die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.

5.4 Nahwärmeversorgung

Der Erschließungsträger beabsichtigt im Zuge der Baugebieterschließung die Anlage eines Nahwärmenetzes zur Versorgung der Bauparzellen mit Wärmeenergie aus nachwachsenden Ressourcen. Zu diesem Zweck ist die Errichtung eines Heizhauses in der am östlichen Rand des Gebietes hierfür festgesetzten Fläche vorgesehen. Der Betrieb des Heizhauses soll mit regionalen Rohstoffen, voraussichtlich in Form von Holzpellets, erfolgen.

Die Errichtung und der Betrieb eines Nahwärmenetzes wird von der Stadt Abenberg ausdrücklich begrüßt und empfohlen.

5.5 Gasversorgung

Die Stadt Abenberg ist an das Gasversorgungsnetz der N-ERGIE Netz GmbH angeschlossen. Die Möglichkeit und Sinnhaftigkeit eines Anschlusses des geplanten Wohngebietes an die Gasversorgung ist im weiteren Planungsverlauf zu prüfen. Nachdem der Erschließungsträger die Errichtung eines Nahwärmenetzes im Zuge der Baugebieterschließung plant, erscheint Anschluss an das Erdgasnetz der N-ERGIE Netz GmbH derzeit nicht wirtschaftlich.

5.6 Telekommunikationsanlagen

Die infrastrukturelle Erschließung des Planungsgebietes mit Telekommunikationsanlagen einschließlich Breitbandversorgung erfolgt durch ein vom Erschließungsträger in Abstimmung mit der Stadt Abenberg zu beauftragendes Unternehmen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Fernmeldeanlagen und -leitungen einzuhalten. Analog ist bei der Verlegung von Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Falls dies nicht möglich ist, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

5.7 Abfall- und Wertstoffentsorgung

Die geordnete Abfallentsorgung getrennt nach Wert- und Reststoffen erfolgt durch den Landkreis Roth. Die Kurvenradien der neu geplanten Erschließungsstraße sind ausreichend dimensioniert für das Befahren mit 3-achsigen Müllfahrzeugen. Ein Wenden und Rückwärtsfahren wird durch die Ausbildung als Ringstraße vermieden. Die vorgesehenen Fahrbahneinengungen weisen die erforderliche Mindestfahrbahnbreite von 3,50 m auf.

Die ordnungsgemäße Abfall- und Wertstoffentsorgung kann somit sichergestellt werden.

5.8 Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch einen örtlichen Erschließungsträger. Hierfür ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Abenberg und dem Vorhabenträger abzuschließen. Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ist zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplans vorgesehen.

Für die Entwässerung im Trennsystem mit Einleitung des Niederschlagswassers in den Küchelbach ist eine entsprechende Fachplanung auf Grundlage des einschlägigen technischen Regelwerks (DWA-Merk- und Arbeitsblätter) zu erstellen und eine wasserrechtliche Erlaubnis am Landratsamt Roth einzuholen.

6 Natur und Umwelt

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. 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 innerörtliche 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 östlich bzw. über 1.200 m südlich entfernt. Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind damit nicht gegeben.

Nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereichs sowie im Umfeld nicht vorhanden. Der wegebegleitende Heckenstreifen nordöstlich des Geltungsbereichs ist als Teilfläche -005 des Biotops Nr. 6731-1171 „*Hecken und Feldgehölze um Abenberg und Kleinabenberg*“ in der bayerischen Biotopkartierung erfasst. Das Biotop umfasst insgesamt 24 Teilflächen in und um Abenberg, Kleinabenberg. Teilfläche 5 kann als von Haselnuss dominierte Strauchhecke beschrieben werden. Im südlichen Abschnitt der Hecke wächst als Überhälter eine markante Rosskastanie mit Stammdurchmesser über 60 cm. Im Unterwuchs bzw. Saum wachsen Efeu, gewöhnliches Schöllkraut, Kletten-Labkraut, Schneeglöckchen u.a. Die Hecke wächst außerhalb des Geltungsbereichs entlang des unversiegelten Wirtschaftswegs.

6.2 Geologie, Boden, 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 aus dem Oberen Burgsandstein des Mittleren Keupers gebildet, welcher sich charakteristisch aus grob- bis mittelkörnigen, Geröll führenden, überwiegend gebankten bis massigen Sandsteinen zusammensetzt. (Geologische Karte von Bayern, M 1:25.000).

Auf diesem Untergrund haben sich durch Verwitterung des Grundgesteins fast ausschließlich Braunerden aus (Grus-)Reinsand über Reinsand(-stein) entwickelt. (Übersichtsbodenkarte Bayern, M 1:25.000). Teilweise steht bereits knapp unterhalb der Oberbodenschicht in einer Tiefe von 0,4 bis 0,6 m der Felshorizont mit festem Sandstein an.

Im südwestlichen Bereich liegt ein Felsenkeller („Lechners Keller“), dessen Eingang vor Jahren verschlossen wurde.

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.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

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.

Trinkwasserschutzgebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Die leicht nach Süden geneigte Grünlandfläche des Plateaus kann zusammen mit den östlich anschließenden Wiesenflächen als Kaltluftentstehungsfläche mit Siedlungsbezug eingestuft werden. Die entstehende Kaltluft kann über den teilbebauten Hang nach Süden Richtung Küchelbach abfließen und dabei für einen gewissen Luftaustausch für das Siedlungsgebiet Wiesenstraße sorgen.

Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,4, können einschließlich der nach § 14 BauNVO zulässigen Überschreitung und der Erschließung knapp 70 % des Geltungsbereichs künftig überbaut und versiegelt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen (Grundwasserneubildung, Wasserrückhalt, Vegetationsstandort, etc.) gehen hier größtenteils verloren. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist vor allem im WA 1 und im zentralen Bereich überwiegend mit der Anlage von Gartenflächen zu rechnen, welche weiterhin Funktionen für den Boden- und Wasserhaushalt übernehmen können. Die zu pflanzenden Gehölze mit und ohne Standortbindung tragen zur Verschattung und somit zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Durch die geplante Tiefgarage wird der Bedarf an oberirdischen Stellplätzen und damit an versiegelten Flächen reduziert. Zur Minimierung der Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt wird unter den Ziffern 2.7 und 4.3 der Bebauungsplansatzung die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (z. B. Rasenfugenpflaster, aufgeweitete Pflasterfugen) für die Befestigung von Einfahrten, oberirdischen Stellplätzen und Hofflächen festgesetzt sowie die Sammlung und Nutzung von Regenwasser mittels Zisternen empfohlen. Auch die Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern auf Nebengebäuden und Garagen/Carports mindert Abflussspitzen.

Aufgrund des kleinen Baugebiets mit lockerer Bebauung und einer Grundflächenzahl von 0,4, der geplanten Durchgrünung sowie den angrenzenden Böschungsgehölzen, Wiesenflächen und Freiflächen des Friedhofs 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. Auch die östlich des Geltungsbereichs anschließenden Grünlandflächen dienen als kleinklimatisch relevante Ausgleichsflächen für das Siedlungsklima.

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 Wetterer-

eignissen auszugehen (z.B. Starkregen und Trockenperioden)⁸. Eine Anpassung an diese Folgen des Klimawandels wird insbesondere durch die dezentrale Niederschlagswasserversickerung sowie die Empfehlung zum Bau von Regenwasserzisternen erzielt. Hierdurch können die natürlichen Trinkwasserressourcen geschont und die Grundwasserneubildung gefördert werden. Auch Dachbegrünungen können durch Niederschlagswasserrückhalt sowie geringere Aufheizung der Dachflächen Folgen des Klimawandels minimieren. Die festgesetzten Baumpflanzungen sowie die angrenzenden Bestandsgehölze wirken über Verschattung und Verdunstung einer Überhitzung entgegen. Vertikalgrün in Form von Fassadenbegrünungen wird von Seiten der Stadt Abenberg zur Verbesserung des Mikroklimas ausdrücklich empfohlen.

Durch die mögliche Süd-Ausrichtung der Dachflächen wird die Nutzung von Solarenergie begünstigt und damit die dezentrale Erzeugung erneuerbarer Energie gefördert. Die Installation von Photovoltaikanlagen wird daher von der Stadt Abenberg ebenfalls ausdrücklich empfohlen. Hierdurch können die allgemeinen CO₂-Emissionen verringert und dem Klimawandel entgegengewirkt werden.

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

6.3 Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Das Planungsgebiet liegt westlich des historischen Stadtkerns von Abenberg.

Im Norden des Geltungsbereichs grenzt die Wohnbebauung der Windsbacher Straße mit Zier- und Nutzgärten an. Im Westen liegt der städtische Friedhof mit der denkmalgeschützten Friedhofskapelle und einem gepflasterten Parkplatz, der über den Friedhofsweg von der Windsbacher Straße aus erschlossen wird. Die Flächen östlich des Geltungsbereichs werden als Grünland bewirtschaftet. Zwischen dem Geltungsbereich und den Grünlandflächen verläuft ein abschnittsweise von Hecken gerahmter unversiegelter Weg, der von der Windsbacher Straße im Norden zur Wiesenstraße im Süden führt. An der Böschungsunterkante im Süden schließt eine schmale versiegelte Straße an, deren Südseite ebenfalls von einer gehölzbestandenen Böschung gesäumt wird. Daran schließen zwei Gartengrundstücke mit Wiesen und Obstbäumen sowie jeweils kleinen Gebäuden an. Südlich davon liegt das bereits stark bebaute neue Wohnbaugebiet Wiesenstraße.

Der Geltungsbereich selber wird fast vollständig als mäßig extensives Grünland bewirtschaftet. Arten wie Löwenzahn, Spitz-Wegerich und Purpurrote Taubnessel lassen auf stickstoffreiche Verhältnisse und ehemals intensivere Bewirtschaftung schließen (vgl. Abbildung 7). In den Randbereichen geht das Grünland in, teilweise ruderalisierte Altgrasbestände und schmale Säume über. Das Grünland kann, insbesondere im Zusammenhang mit den Säumen und Gehölzen, als Nahrungshabitat für Vögel, Fledermäuse, Insekten und andere Arten dienen. Die südwestlichen Randflächen werden gemäß saP (vgl. Anlage 1) als potentielle Zauneideksenhabitate bewertet. Trotz viermaliger Suche konnten im Rahmen der saP keine Nachweise der Art erbracht werden.

⁸ siehe hierzu: Der Klimawandel in Bayern, Auswertung regionaler Klimaprojektionen - Klimabericht Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Augsburg 2012



Abbildung 7: Blick über den Geltungsbereich nach Osten in Richtung Burg Abenberg (14.03.2022)

Auf den Böschungen im Westen, Süden und Südosten sowie in einem kurzen Abschnitt im Nordosten wachsen gemischte Gehölzbestände (vgl. Abbildung 8). Vor allem auf der Böschung im Südwesten stehen einige ältere Bäume. Einige Bäume weisen Spalten, Höhlen oder Anfaulstellen auf und werden in der saP als Biotopbaum erfasst (vgl. Abbildung 9). Des Weiteren hängen mehrere Vogelnist- und Fledermauskästen an den Bäumen, die teilweise als CEF-Maßnahme für das Wohngebiet Wiesenstraße aufgehängt wurden.



Abbildung 8: Böschunggehölze südwestlich des Geltungsbereichs



Abbildung 9: Biotopbäume (rot markiert) lt. saP (Quelle: Ökolog, Richard Radle, saP)

Die Böschunggehölze setzen sich aus Schlehen, Haselnuss, Weidenarten, Gemeiner Liguster, Hunds-Rosen sowie Überhältern aus Stiel-Eiche, Wald-Kiefer, Sand-Birke und Robinie zusammen. Im Unterwuchs wachsen vor allem Efeu und abschnittsweise Brombeeren sowie Schöllkraut und vereinzelt Schneeglöckchen, am westexponierten, sonnigen Böschungsrand auch vereinzelt Besenginster. Die Böschunggehölze liegen überwiegend rand-

lich außerhalb des Geltungsbereichs, lediglich im Westen zwischen den geplanten Zufahrten sowie an der südlichen oberen Böschungskante umfasst der Geltungsbereich die Strukturen. Die Hecke im Nordosten wird durch mehrere Birken und einen älteren Apfelbaum (Stammdurchmesser etwa > 30 cm) geprägt. Haselnuss, Schlehe, Gemeiner Liguster u.a. sowie Altgrasbestand ergänzen die Struktur. Innerhalb des Bestands liegt ein etwa 5 bis 10 m² großes Betonfundament. Der biotopkartierte Böschungsabschnitt im Nordosten liegt außerhalb des Geltungsbereichs östlich des unversiegelten Wegs.

Die Böschungsgehölze bieten Lebensraum und Nahrungshabitat für Hecken- und Höhlenbrüter sowie weitere Vogelarten und Fledermäuse. Die Fledermausfauna wird als artenreich eingestuft. Der etliche Jahre alte Nachweis der Haselmaus konnte nicht bestätigt werden. Das Vorkommen einer dauerhaften Population wird aufgrund der vorhandenen Strukturen im Planungsraum und des Flächenbedarfs der Art als nicht wahrscheinlich angenommen. Detailliertere Aussagen sind der als Anlage 1 beigefügten saP zu entnehmen.



Abbildung 10: Grünfläche am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs (14.03.2022)

Auf der westlichen Böschung Richtung Friedhof ist eine kleine Grünfläche mit einem Holzkreuz oberhalb einer kleinen, z.T. efeuübertrockneten Natursteinstützmauer angelegt (vgl. Abbildung 10). Das Kreuz wird von Buchsbaum flankiert, eine serbische Fichte bildet den optischen Rahmen. Zwei Bänke auf der Rasenfläche laden zum Verweilen ein. An der Böschungsoberkante neben den Stufen zum Friedhofsweg wächst eine markante Stiel-Eiche (Stammdurchmesser etwa 30 cm). Weitere Sträucher und Kleinbäume ergänzen die Fläche.

An die Grünfläche schließt die unversiegelte (Garagen-)Zufahrt des nördlich angrenzenden Grundstücks an.

Etwas südlich der Grünfläche führen ein paar Natursteinstufen zu zwei kleinen Flächen mit einer bzw. zwei Bänken auf der Böschung. In Betonschalen bzw. -ringen wurden einzelne sehr dürtig wachsende Nadelgehölze (Lebensbaum, Eibe, Wacholder) gepflanzt.

Durch die Nutzung der innerörtlichen Fläche für die Nachverdichtung und Ausweisung eines Wohngebiets, wird eine Neuausweisung von Wohnbauflächen in der freien Landschaft vermieden. Im Norden schließt der Geltungsbereich direkt an bestehende Wohnbebauung an, im Süden liegt das neu erschlossene Wohnbaugebiet Wiesenstraße.

Durch die Bebauung gehen Biotopstrukturen und Lebensraum mit geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Dabei werden die Böschungsgehölze mit ihrer Bedeutung als Lebensraum und zur innerörtlichen Durchgrünung überwiegend erhalten. Lediglich im Bereich der Gebiets- und Tiefgaragenzufahrt sowie in den Randbereichen im Süden sind eine Rodung bzw. Rückschnitte nicht vermeidbar. Auch die Hecke im Nordosten wird überbaut.

Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,4 können einschließlich der nach § 14 BauNVO zulässigen Überschreitung und der Erschließung knapp 70 % des Geltungsbereichs künftig überbaut und versiegelt werden. Durch die geplante Tiefgarage wird der Bedarf an oberirdischen Stellplätzen reduziert. Die Anlage von Gartenflächen und die festgesetzten Baumpflanzungen können insbesondere im Zusammenhang mit den erhaltbaren Böschungsgehölzen wieder Lebensraum bieten. Für die Böschungsgehölze nehmen aufgrund der angrenzend geplanten Störungen und Beunruhigungen im Vergleich zu den bereits bestehenden Beunruhigungen durch die angrenzenden Nutzungen geringfügig zu.

Festsetzungen zur Verwendung heimischer Bäume und Sträucher sowie der Ausschluss bestimmter fremdländischer Pflanzen mit geringem naturschutzfachlichen Wert sollen die Lebensraumfunktion für die heimische Tierwelt zusätzlich erhöhen und stärken, sodass die Grün- und Gartenfläche für euryöke Arten wieder Lebensraum bieten können. Auch über die zulässige und erwünschte Dachbegrünung für Flachdächer und flachgeneigte Dächer können kleinflächig Nahrungshabitate v.a. für Insekten und damit in der Folge für insektenjagende Vögel und Fledermäuse entstehen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, werden zeitliche Beschränkungen für die Fällung von Biotopbäumen und die Baufeldfreimachung sowie Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern und Glasfronten festgelegt. Des Weiteren werden insgesamt fünf CEF-Maßnahmen festgesetzt, um einer Lebensraumverknappung für Höhlenbrüter und Fledermäuse entgegen zu wirken (vgl. Kapitel 7 und Anlage 1).

Darüber hinaus wird auf Anraten des Landesbundes für Vogelschutz und Naturschutz in Bayern (LBV) empfohlen, Neubauten mit Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse auszustatten. Vorgeschlagen werden z. B. Koloniekästen für Sperlinge, Nistmöglichkeiten für weitere gefährdete Arten (wie Mauersegler und Mehlschwalbe) sowie künstliche Fledermaushöhlen.

Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets, den bauordnungsrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen und den erhaltbaren Böschungsgehölzen werden insgesamt geringe Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume erwartet.

6.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Abenberg zwischen dem städtischen Friedhof im Westen und dem historischen Stadtkern im Osten.

Die bereits im 11. Jh. unterhalb der Burg entstandene Altstadt Abenbergs, liegt etwa 500 m östlich des Planungsgebiets. Der historische Stadtkern einschließlich der Burg steht sowohl als Ensemble als auch als landschaftsbildprägendes Denkmal unter Schutz. Insbesondere die über dem Stadtkern thronende Burg sowie der Turm der katholischen Stadtpfarrkirche St. Jakob prägen das Ortsbild schon von weitem. Vom Geltungsbereich aus ist über die östlich liegenden Freiflächen hinweg ein prägender Blick auf Burg und Pfarrkirche möglich (vgl. Abbildung 7).

Aufgrund der Plateaulage oberhalb der westlich und südlich angrenzenden Böschungen bestehen vom angrenzenden Friedhof aus nur stark eingeschränkte bzw. keine Blickbeziehungen auf Burg und Pfarrkirche. Die bestehenden Böschungsgehölze stellen eine eingrünende Struktur der Fläche dar.

Die Böschungsgehölze werden fast vollständig erhalten. Nur in kurzen Abschnitten im Bereich der Gebietszufahrt und der Tiefgaragenzufahrt ist eine Rodung nicht vermeidbar. Die eingrünende Funktion der zu erhaltenden Heckenbestände bleibt in der Gesamtheit erhalten. Für eine Fernwirkung der künftigen Bebauung und eine damit verbundene mögliche Beeinträchtigung des Ortsbildes aufgrund der Plateaulage, ist der Erhalt dieser Gehölze relevant.

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, insbesondere auch im Hinblick auf Blickbeziehungen zur historischen Altstadt mit Burg, zu vermeiden, werden innerhalb des Neubaugebietes ausschließlich rote Satteldächer mit Neigungen von 35° und mehr zugelassen. Die geplante Bebauung wird auf maximal zwei Vollgeschosse plus drittes Vollgeschoss im Dachgeschoss begrenzt. In Verbindung mit der Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen auf 10,0 m bzw. 12,0 m werden überdimensionierte Baukörper vermieden. Weitere Festsetzungen insbesondere zur Fassadengestaltung und zu Dachaufbauten dienen ebenfalls der besseren Einfügung der geplanten Bebauung in die Umgebung.

Die Auswahl standortheimischer, blühender und fruchtender Laubgehölze bietet aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild.

Unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen, gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen sowie der erhaltbaren Böschungsgehölze werden die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild insgesamt als gering bis nachrangig bewertet.

6.5 Immissionsschutz

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftliche genutzte Grundstücke.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind von den Bauwerbern zu hin zunehmen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.

Ferner befinden sich im näheren Umfeld des geplanten Baugebietes ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen. Mit Brennholzarbeiten und Kleintierhaltung für die Eigenversorgung ist

zu rechnen. Aktive landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung sind im näheren Umkreis (< 100 m) nicht vorhanden.

6.6 Denkmalschutz, Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler

Baudenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Unmittelbar westlich 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.

Das Denkmal ist im Planblatt nachrichtlich dargestellt.

Unmittelbare Beeinträchtigungen des Baudenkmals sind nicht zu erwarten. Indirekte Auswirkungen können durch die Veränderung des Ortsbilds entstehen. Aufgrund der Plateaulage oberhalb der bestehenden Böschungsgehölze, ist keine erheblich optische Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Friedhofs inkl. Kapelle zu erwarten.

Etwa 500 m östlich liegt der historische Stadtkern von Abenberg einschließlich der oberhalb thronenden Burg. Der Bereich ist sowohl in mehreren Abschnitten als Bodendenkmal, als auch als Ensemble und landschaftsprägendes Denkmal klassifiziert. Etliche Baudenkmäler bestimmen den optischen Reiz der Altstadt. Eine unmittelbare Beeinträchtigung kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. Wie in Kapitel 6.4 dargelegt, sind aufgrund der Entfernung, der Lage, der erhaltbaren Böschungsgehölze und der gestalterischen Festsetzungen auch keine indirekten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde jedoch von Seiten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BLfD) eine Denkmalvermutung aufgrund der besonderen Lage und Topographie des Planungsgebietes sowie eines unbekanntes Schriftzeichens im Urkataster eine Denkmalvermutung ausgesprochen.

Der Vorhabenträger hat daraufhin in Abstimmung mit dem BLfD eine denkmalrechtliche Grabungserlaubnis eingeholt und eine Sondierung durch eine archäologische Grabungsfirma durchführen lassen. Im Rahmen dieser archäologischen Voruntersuchung wurden keinerlei Bodendenkmäler oder Hinweise auf solche vorgefunden. Es liegt somit für weitere Bauvorhaben im Planungsgebiet keine denkmalrechtliche Erlaubnispflicht vor.

Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch 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 bayerischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Roth oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Sonstige Kultur- und Sachgüter

Das Holzkreuz im Westen des Geltungsbereichs wird im Zuge der Erschließungsarbeiten versetzt. Ein neuer Standort ist gemeinsam mit der Stadt Abenberg festzulegen. Vorgeschlagen wird eine Versetzung um wenige Meter nach Süden. Auch die Bänke am Holzkreuz und auf der Böschung müssen zum Teil abgebrochen/versetzt werden. Es wird empfohlen, unweit südlich neue barrierefreie Sitzplätze mit Blick über den Friedhof als Treffpunkt anzulegen.

Der unterirdisch gelegene Sommerkeller wird nicht beeinträchtigt. Als Ergebnis der saP wurde empfohlen, zumindest einen Teil wieder als Fledermaus-Winterquartier nutzbar zu machen: Dies ist jedoch nach derzeitigem Stand nicht realisierbar, da mit dem Eigentümer des Kellereingangs keine Einigung erzielt werden konnte.

6.7 Mensch und Erholung

Erholung

Mit einem intakten Ort- und Landschaftsbild verbunden, ist das Potential für die Naherholung. Abenberg liegt am nördlichen Rand des Fränkischen Seenlandes. Für die Naherholung und den Tourismus sind insbesondere das attraktive historische Stadtbild, die fränkische Landschaft, die Seen und die damit verbundenen Freizeitaktivitäten von Bedeutung. Auch die Vielzahl der sich in Abenberg kreuzenden Rad- und Wanderwege unterstreicht diese Bedeutung.

Der Geltungsbereich direkt weist keine Erholungsfunktion auf. Im Hangbereich am westlichen Rand stehen einzelne Bänke mit Blick auf den Friedhof und die Friedhofskapelle. Auf den im Westen, Süden und Osten angrenzenden Straßen und Wegen sind mehrere Rad- und Wanderwege ausgewiesen, u.a.:

- Fernradweg Burgenstraße
- Fränkischer Wasser-Radweg
- Jakobus Rad-Pilgerweg Nürnberg – Neresheim – Ulm
- Fränkisches Seenland 1 – Rothsee-Altmühlsee-Radweg
- Jakobusweg Nürnberg – Ulm – Konstanz
- Wanderweg Burgen und Schlösser
- Örtliche Wanderwege Nr. 7 und 8.

Die Rad- und Wanderwegverbindungen werden durch die geplante Wohnbebauung nicht geändert. Eine geringfügige Erhöhung der Verkehrsbelegung auf dem Friedhofsweg durch die künftigen Bewohner wird als nachrangig in Bezug auf die Erholungsnutzung durch Radfahrer, Wanderer und Spaziergänger beurteilt. Aufgrund der Plateaulage oberhalb der Böschungsgelände ist auch keine erheblich optische Beeinträchtigung zu erwarten (vgl. Kapitel 6.4).

Mensch und menschliche Gesundheit

Durch die Ausweisung des Wohngebietes „Hohe Wiese“ wird ein lockeres bis leicht verdichtetes Wohnbaugebiet mit Einzel- und Mehrfamilienhausbebauung westlich des historischen Stadtkerns von Abenberg im Siedlungszusammenhang entwickelt. Für die nördlich angrenzende, bestehende Wohnbebauung wird zwar der Blick in die freie Landschaft verbaut, er-

hebliche (räumliche) Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten. Für den Friedhofsweg ist mit einer geringfügigen Erhöhung der Verkehrsbelegung durch künftigen Anwohnerverkehr zu rechnen.

Die Windsbacher Straße und die Westumgehung Abenberg als verkehrsreiche Straßen im Norden und Westen stellen aufgrund der bestehenden, abschirmenden Bebauung und der Entfernung keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit oder auf Erholungsfunktionen des Planungsraums zu erwarten.

7 Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

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 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro ÖkoloG, Richard Radle, Roth erarbeitet, die Bestandteil des Bebauungsplans ist und als Anlage 1 beigefügt ist.

Auf Grundlage vorhandener Daten sowie

- der Erfassung von Höhlen- und Biotopbäumen,
- der Kartierung von Brutvögeln mittels vier Durchgängen,
- vier Begehungen zur Prüfung von Reptilienvorkommen
- und Fledermauserfassungen mittels Horchbox in sechs Nächten

im Frühjahr und Sommer 2021 wurden Aussagen zu potentiellen Vorkommen und Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten getroffen.

Es wurden insgesamt 27 Vogelarten sowie eine artenreiche Fledermausfauna nachgewiesen. Mehrere Höhlen- und Biotopbäume bieten potentielle Brutstandorte und Quartiere für Höhlenbrüter und Fledermäuse. Trotz intensiver Suche konnten für Zauneidechsen keine Nachweise erbracht werden. Eine dauerhafte lokale Population der Haselmaus im Umfeld des Untersuchungsgebiets wird als nicht wahrscheinlich eingestuft.

Um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu minimieren werden als Ergebnis der Untersuchungen folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

V-M 1: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit

Die Freimachung des Baufeldes, einschließlich Rodungen und Heckenrückschnitte sind außerhalb der Brutzeit, d.h. nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.

V-M 2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).

V-M 3: Fällung der Höhlenbäume/Biotopbäume im Oktober

Die Fällung von Biotop- und Höhlenbäumen mit potenziellen Fledermausquartieren ist im Oktober unter Zuziehung eines Fledermausexperten durchzuführen.

Das betrifft auch das gegebenenfalls erforderliche Umhängen bestehender Fledermaus- oder Nistkästen.

V-M 4: Erhalt der Heckenstrukturen südlich und westlich der Vorhabenfläche

Die südlich und westlich entlang der Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Heckenstrukturen sind zu erhalten, sofern eine Rodung nicht für die Baugebiets- und Tiefgaragenzufahrt erforderlich ist. Verkehrssicherungsmaßnahmen und kleinflächige randliche Rückschnitte sind zulässig. Dabei ist die Vermeidungsmaßnahme V-M1 zu berücksichtigen.

Während angrenzender Bautätigkeiten sind die Bäume und Sträucher vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) effektiv zu schützen. Zum Schutz der Gehölze ist ein Baumschutzzaun während der Bautätigkeiten aufzustellen. Verdichtungen, Abgrabungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten.

Beeinträchtigungen durch Ablagerungen, Anlage von Kompostmieten o.ä. innerhalb des Gehölzbestands dürfen nicht erfolgen.

V-M 5: Ökologische Baubegleitung

Die Ausführung und Kontrolle der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung sicher zu stellen, zu dokumentieren und in den Bauantragsunterlagen mit darzustellen. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert zukommen zu lassen und der Ansprechpartner ist zu benennen.

CEF-M 1 (Fledermäuse): Ausgleich der zu rodenden Biotop- und Höhlenbäume

Vier Altbäume mit einem Brusthöhendurchmesser (ca. 1.30 m ab Grund) von mindestens 40 cm sind aus der Nutzung zu nehmen und dauerhaft zu erhalten. Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen diese nicht in der Nähe zu Wander- und Verkehrswegen liegen.

CEF-M 2 (Fledermäuse): Bereitstellung von Fledermaushöhlen- und -flachkästen

In der Nähe des Planungsgebiets sind vier Fledermaushöhlenkästen und zwei Fledermausflachkästen (z.B. von Schwegler oder Hasselfeldt) anzubringen, die einer Überwachung (Monitoring) von fünf Jahren unterstehen, um die Akzeptanz bei den Fledermäusen zu festzustellen. Bei Nichtannahme sind die Kästen gegebenenfalls umzuhängen.

CEF-M 3 (Höhlenbrüter): Bereitstellung von Vogelnisthöhlen

In an das Baugebiet angrenzenden Bereichen sind vier künstliche Vogelnisthöhlen mit unterschiedlicher Fluglochweite anzubringen und auf Dauer ökologisch funktionsfähig zu halten (2x Fluglochweite 45 mm und 2x Fluglochweite 34 mm, Produktvorschläge siehe saP).

CEF-M 4 (Wendehals): Bereitstellung einer künstlichen Bruthöhle

In einem geeigneten nahegelegenen Gebiet, z.B. im Streuobstbestand nördlich der Burg ist eine für den Wendehals geeignete künstliche Bruthöhle bereitzustellen (Produktvorschläge siehe saP).

Hinweis:

Die in der saP empfohlene, ehemalige CEF-Maßnahme CEF-M 5 „Wieder-Nutzbarmachung des verschlossenen Kellers als Fledermaus Winterquartier“ wurde nach dem ersten Beteiligungsverfahren aus der Planung genommen, da mit dem Eigentümer des Keller-Eingangs keine diesbezügliche Einigung erzielt werden konnte.

Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die erforderlichen Rodungen für die Baugebiets- und die Tiefgaragenzufahrt sowie die hierfür erforderlichen CEF-Maßnahmen bereits im Februar 2022 vorgezogen durchgeführt. Die Fällungen wurden durch eine ökologische Baubegleitung vorbereitet und begleitet. Durch eine Verschiebung der geplanten Zufahrt nach Süden konnte die Rodung eines Höhlenbaumes vermieden werden. Die zu fällenden Bäume wurden vorab noch einmal auf Höhlen und Spalten untersucht. Es konnten keine Höhlen, Spalten festgestellt werden.

In Zusammenwirken mit der ökologischen Baubegleitung wurden vier geeignete Altbäume (CEF-M 1) in einem Waldstück westlich Poppenreuth (Gemeinde Kammerstein) ausgesucht, eingemessen und markiert. Die gemäß CEF-Maßnahmen 2 bis 4 geforderten Nist- und Fledermauskästen wurden ebenfalls im Februar 2022 in einem Waldstück östlich des Badeweiherers bzw. unmittelbar südlich des Geltungsbereichs gegenüber einer Obstwiese angebracht. Damit wurden die CEF-Maßnahmen 1 bis 4 realisiert. Die Teil-Nutzbarmachung des Felsenkellers ist noch zu realisieren. Eine Dokumentation der bereits umgesetzten Maßnahmen ist der Anlage 2 zu entnehmen.

8 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 28 mit integriertem Grünordnungsplan „Hohe Wiese“ der Stadt Abenberg wurde ausgearbeitet von der

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

aufgestellt: 01.08.2022

geändert: 26.06.2023

13.12.2023

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

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Abenberg, den **28.12.2023**


Susanne König, Erste Bürgermeisterin