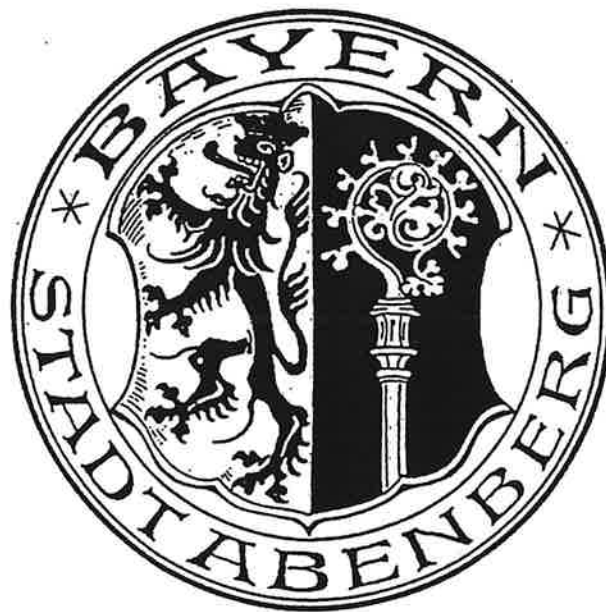


STADT ABENBERG, LANDKREIS ROTH
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 6
"BLEICHWEIHER – EBERSBACHER STRAÙE"

BEGRÜNDUNG



Inhaltsverzeichnis Begründung

1	Lage des Planungsgebietes.....	3
2	Planungsabsicht.....	4
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	4
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne / Einzelbauvorhaben	5
3.4	Sonstige Planungsvorgaben	5
3.4.1	ABSP / Biotopkartierung / Schutzgebiete	5
4	Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	5
	Bestandsbilanz	5
4.2	Arten und Lebensgemeinschaften	6
4.2.1	Landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	6
4.2.2	Wald.....	6
4.2.3	Sonstige Gehölzbestände.....	6
4.3	Geologie / Boden	7
4.4	Wasser.....	7
4.5	Luft / Lokalklima	7
4.6	Landschaftsbild und Erholung.....	8
5	Städtebauliche Gestaltungsabsicht	8
6	Erschließung.....	9
6.1	Verkehrsanbindung.....	9
6.2	Wasserversorgung.....	9
6.3	Abwasserentsorgung / Entwässerung.....	9
6.4	Regenwasserbeseitigung.....	9
6.5	Energieversorgung.....	9
6.6	Heizenergie	9
6.7	Femmeldeanlagen	9
7	Auswirkungen des Bebauungsplans auf Natur und Landschaft	10
7.1	Flächenverluste durch Bodenversiegelung.....	10
7.2	Erholung und Landschaftsbild.....	10
7.3	Lokalklima, Wasserhaushalt.....	10
8	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	11
8.1	Bestandskategorien:	11
8.2	Bestehendes Baurecht / Eingriffsermittlung.....	12
8.3	Bilanzierung.....	13
9	Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen.....	14
10	Maßnahmen der Grünordnung	14
10.1	Bepflanzung / Erhaltung von Gehölzen und Vegetationsbeständen	14
10.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
10.3	Verbesserung des Wasserhaushaltes	15
11	Flächenübersicht	15
12	Immissionsschutz	16
13	Kostenschätzung	16
14	Aufstellungsvermerk	16

1 LAGE DES PLANUNGSGBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bleichweiher – Ebersbacher Straße", der rund 6,55 ha umfaßt, liegt am nordwestlichen Ortsrand von Abenberg im Bereich der "Oberen Vorstadt", zwischen vorhandener Wohnbebauung im Westen, Süden und Osten sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden.

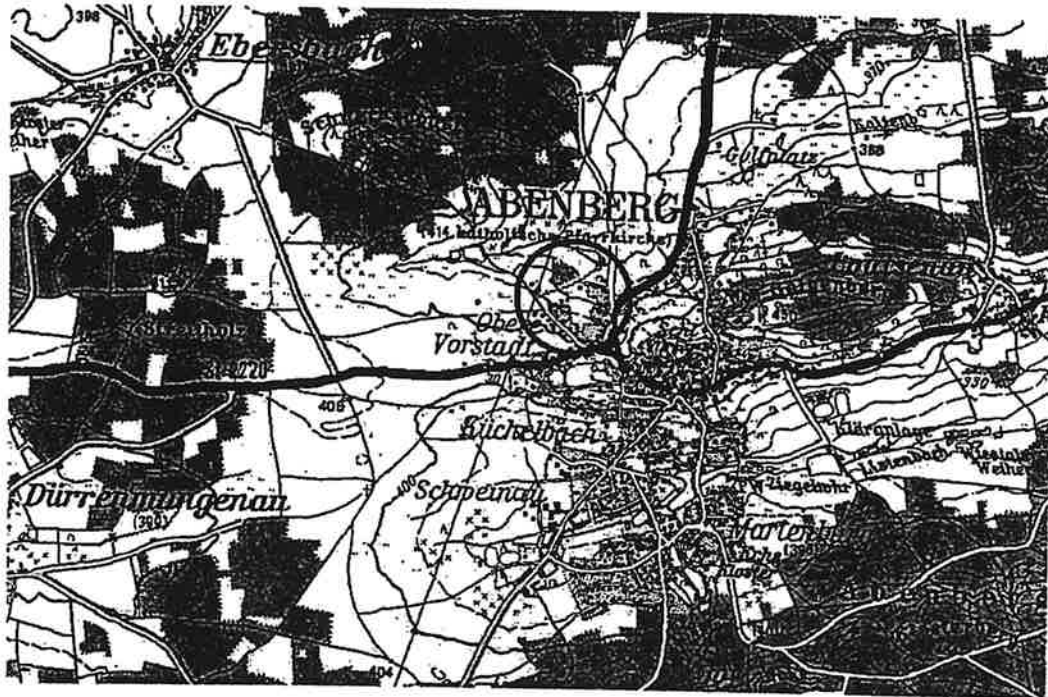


Abbildung 1 Übersichtslageplan

Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Bleichweiher / Ebersbacher Straße“ wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Flurstücke Nr. 584/7, 736, 742, 742/9 sowie Teilflächen aus den Flurstücken Nr. 712/2, 735, 739, 742/7 und 742/8.
- Im Westen: Flurstück Nr. 742/2 (Ebersbacher Straße)
- Im Süden: Flurstücke Nr. 740, 740/5, 740/6 sowie einer Teilfläche aus dem Flurstück Nr. 199.
- Im Osten: Flurstücke Nr. 198/6, 645/21 (Kreisstraße RH 4 in Richtung Neumühle, Kammerstein) sowie Teilflächen aus den Flurstücken Nr. 584/2, 584/3, 584/4 und 584/6.

Der Bereich des Baugebietes besteht aus folgenden Grundstücken:

Flurstücke Nr. 198/10, 198/11, 583, 584/13, 736 (Barthelmesauracher Straße), 736/1 bis 736/15, 736/17, 737/1 - 737/5, 737, 738, 738/1 bis 738/4, 739, 739/2, 739/3, 740, 740/7, 740/8, 740/10 bis 740/14, 740/16, 740/17, 740/21, 740/22, 741, 741/3 bis 741/5, 742/11 sowie aus Teilflächen der Flurstücke Nr. 199, 584/2, 584/3, 584/4, 584/6, 735, 742/7, 742/8.

2 PLANUNGSABSICHT

Aufgrund der starken Nachfrage nach Baugrundstücken für Einzelhäuser in Abenberg und der Tatsache, dass Teile des Baugebietes bereits nach § 33 BauGB bebaut sind, beschließt die Stadt Abenberg das o. g. Wohngebiet auszuweisen und zu beplanen.

Das Baugebiet besteht aus 64 Baugrundstücken, inclusive einem Grundstück für den Gemeinbedarf.

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

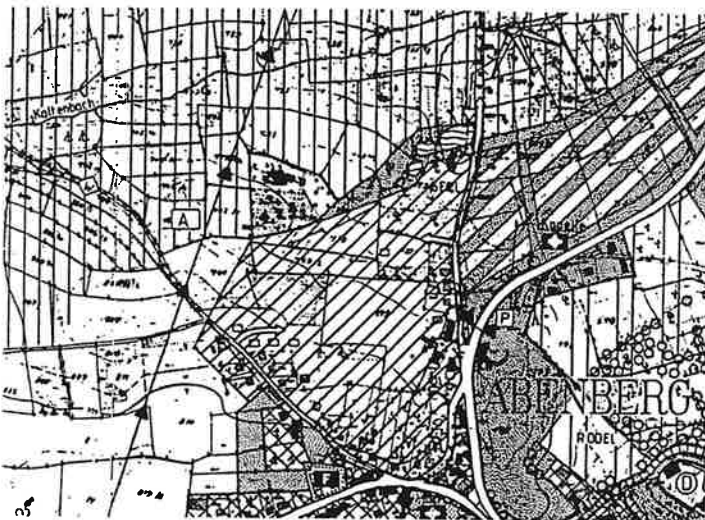
3.1 REGIONALPLAN



Der Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken mit Stand 1996 stellt die Planungsfläche innerhalb der Einheit 113 Mittelfränkisches Becken, Untereinheit 113.3 Südliche Mittelfränkische Platten als Gebiet intensiver Landnutzung dar. Die Waldbestände im Planungsbereich befinden sich innerhalb des Verdichtungsraums Nürnberg-Fürth-Erlangen.

Abbildung 2 Ausschnitt Regionalplan

3.2 FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN



Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Abenberg mit Stand vom April 1986 stellt den Geltungsbereich als Wohnbauflächen, den Bereich östlich der Barthelmesauracher Straße als durchgrünte Wohnbaufläche und den Kiefernforst an der Nordecke des Geltungsbereichs als Fläche für Wald dar.

Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

3.3 RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLÄNE / EINZELBAUVORHABEN

Die Bebauungspläne Nr. 6 "Am Bleichweiher" aus dem Jahr 1976 und Nr. 12 "An der Ebersbacher Straße" von 1985 lagen bisher als Entwurf vor und sind nicht zur Rechtskraft gelangt.

Die bereits vorhandene Wohnbebauung im Gebiet wurde im Rahmen von Einzelbaugenehmigungen realisiert.

3.4 SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN

3.4.1 ABSP / BIOTOPKARTIERUNG / SCHUTZGEBIETE

Im Rahmen einer Besprechung mit der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Roth am 24.01.00 wurden in der Biotopkartierung und im Arten- und Biotopschutzprogramm keine kartierten Objekte bzw. schutzwürdigen Flächen im Planungsumgriff festgestellt. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der LSG Grenzen.

4 ERFASSUNG UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Erhebung von Realnutzung und Vegetation wurde im Winter 2000 durch das Büro Ermisch & Partner durchgeführt und mit allen Flächeninformationen digital in einem Graphischen Informationssystem (GIS) aufbereitet.

Die Planungsgrundlage für den Grünordnungsplan bildeten gescannte und entzerrte Rasterkarten sowie der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan des Ingenieurbüros Reislöhner vom 22.12.1999.

Faunistische Aufnahmen waren nicht Gegenstand der Beauftragung und es liegen auch keine Untersuchungen vor, die Aussagen zu Einzelflächen erlauben würden.

Der Kartierungszeitpunkt ließ selbstverständlich keine detaillierten vegetationskundlichen Aufnahmen zu.

Angesichts der Realnutzung im Geltungsbereich erschien dieser Umstand jedoch auch dem Landratsamt Roth vertretbar, da eine fachgerechte Werteinstufung der Flächen im Sinne des Leitfadens zur "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" sicher möglich ist.

4.1 BESTANDBILANZ

BESTANDSFLÄCHEN GOP ABENBERG 11.02.2000

Derzeitige Nutzung im Planungsgebiet	Fläche in m ²	Anteil %
Acker	10639,97	16,26%
Ackerbrache	6593,02	10,07%
Gebäude	4831,91	7,38%
Graben	149,03	0,23%
Grünland, extensiv	2021,11	3,09%
Grünland, feucht	755,58	1,15%
Grünland, intensiv	8992,68	13,74%
Grünweg	1800,41	2,75%
Hausgarten	21707,83	33,17%
Kiefernwald	936,00	1,43%
Stellplatz	369,73	0,56%
Straße	5054,24	7,72%
Teich	273,77	0,42%
Weg, wassergebunden	1326,02	2,03%
Summe	65451,30	100%

4.2 ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN

Gegenüber der potentiellen natürlichen Vegetation, die Hohenester als Artenarmen Föhren-Eichenwald in der Pfeifengras Subassoziation (*Pino-Quercetum molienetosum*) beschreibt, haben sich aufgrund der aktuellen Nutzungen im Gebiet unterschiedliche Ersatzgesellschaften eingestellt.

4.2.1 LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHEN

Der Großteil der für die Neubebauung vorgesehenen Teile des Geltungsbereiches befindet bzw. befand sich bis vor kurzem in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung.

ÄCKER

Neben frisch bestellten Ackerflächen finden sich auch Ackerbrachen, auf denen Ruderalarten und Nährstoffzeiger dominieren. Häufig anzutreffen waren:

Ampfer (*Rumex acetosa*), Wermuth (*Artemisia campestris*), stellenweise Anflug von Ginster (*Cytisus scoparius*).

GRÜNLAND

Rund 15% des Geltungsbereichs werden als mehrschnittige Glatthaferwiesen intensiv genutzt. In den Beständen, die einen dichten Narbenschluß aufweisen, ließen sich zum Kartierungszeitpunkt folgende Arten ansprechen:

Wegerich (*Plantago major* und *P. lanceolata*), Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Klee (*Trifolium repens*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*).

FEUCHTES GRÜNLAND

Im Bereich des Quellhorizonts zwischen Mittlerem- und Unterem Burgsandstein finden sich auf der Flurnummer 738 neben den oben genannten Arten zahlreiche Binsen (*Juncus spec.*), die ihre größte Bestandsdichte entlang des kleinen, an der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufenden, Grabens haben.

4.2.2 WALD

Auf der Flurnummer 742/8 stockt ein rund 8.000 m² großes Kiefernwäldchen, das längere Zeit nicht durchforstet wurde. Die eng stehenden Kiefern (*Pinus sylvestris*) weisen Stammumfänge zwischen 0,70 m und 0,90 m auf, eine Strauchschicht oder nennenswerte Krautschicht im Bestandsinneren fehlen.

Besser strukturiert ist der südexponierte Waldrand zur Flurnummer 738/2 hin, der neben drei Eichen (*Quercus robur*) mit Stammumfängen bis zu 1,6 m auch Brombeeren (*Rubus fruticosus*), Ginster (*Cytisus scoparius*) und Strauchrosen (*Rosa spec.*) aufweist. Offene Anrisse des Burgsandsteins, auf denen sich zahlreiche Moose und Flechten finden, stellen naturschutzfachlich wertvolle Zusatzstrukturen dar.

Neben den bekannten Wohlfahrtsfunktionen des Waldes hat der Bestand auch hohe Bedeutung als Trittsteinbiotop in der ansonsten weitgehend ausgeräumten Flur sowie als potentieller Winterlebensraum für Amphibien, die aus dem Bereich der Bleichweiher und des Kaltenbachtals zuwandern können.

4.2.3 SONSTIGE GEHÖLZBESTÄNDE

Neben einigen älteren Obstbäumen auf der Flurnummer 198/11 und punktuell neu angepflanzten Laubbäumen auf den bereits bebauten Parzellen sind innerhalb des Geltungsbereichs keine naturnahen Bestände anzutreffen.

Die z.T. geschnittenen Baumhecken auf den Flurnummern 737 und 737/5 sowie die Gartenbepflanzungen an der Brentwoodstraße weisen mit Fichten (*Picea abies*), Thuja (*Thuja plicata*), Hemlocktanne (*Pseudotsuga menziesii*), Scheinzypressen (*Chamaecyparis i.S.*) und Lärchen (*Larix decidua*) eine aus der Sicht der Landespflege ungünstige Artenzusammensetzung auf.

4.3 GEOLOGIE / BODEN

Die Abenberger Vorstadt liegt bei einer Höhenlage zwischen 390 und 400 mNN im Bereich des Sandsteinkeuper, der erdgeschichtlich zum Trias gehört. Mittlerer Burgsandstein und Unterer Burgsandstein sind die dominierenden Schichten, die im Geltungsbereich anstehen.

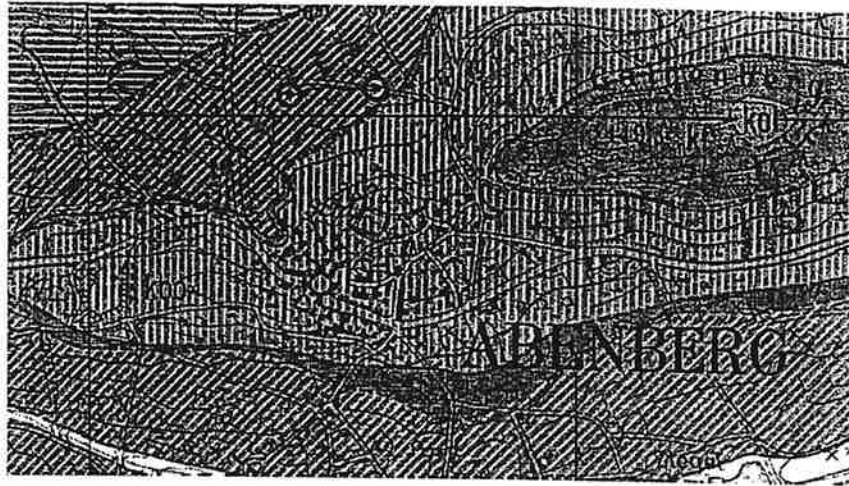


Abbildung 4 Ausschnitt aus der Geologischen Karte (vergrößert)

Der Mittlere Burgsandstein, der aus mürben und oft rötlich gefärbten Sandsteinen zusammengesetzt ist, steht südlich der Kaltenbachstraße an, und ist durch eine bis zu 2 m starke lehmige Lettenschicht vom tiefer gelegenen Unteren Burgsandstein getrennt. Beim Unteren Burgsandstein handelt es sich ebenfalls um relativ mürbes, grobkörniges Material, das jedoch oft heller gefärbt ist und einen höheren Feldspatanteil aufweist, als der Mittlere Burgsandstein.

Die Bodenbildungen beider Ausgangsmaterialien sind als Braunerden anzusprechen, die stellenweise podsoliert sind und insbesondere im Bereich der Lettenlagen zu Pseudovergleyungen (Staunässe) neigen, die sich auch an der Vegetation ablesen lässt.

Die Lettenlagen des Burgsandsteines, können als Baugrund problematisch sein, zudem muß über den Lettenschichten mit einem hohen örtlichen Grundwasserstand gerechnet werden.

4.4 WASSER

Neben den kleinen Gräben, die ihren Ursprung im Quellhorizont zwischen Mittlerem und Unterem Burgsandstein haben, sind im Geltungsbereich keine natürlichen Fließ- oder Stillgewässer vorhanden. Die gering wasserführenden Gräben weisen eine geringe Strukturgüte auf und sind teilweise mit PE oder Betonrohren DN 300 verrohrt.

Der kleine Teich auf der Flurnummer 736 ist nur temporär bespannt und aufgrund seiner Uferausbildung aus der Sicht des Naturschutzes verbesserungswürdig.

Bezüglich des Grundwasserschutzes stellen der Burg- und der Blasensandstein, aus dem auch das Tiefengrundwasser zur Versorgung der Stadt Abenberg gewonnen wird, wichtige und ergiebige Grundwasserträger dar. Die durchlässigen Böden im Geltungsbereich leisten einen hohen Beitrag zur Anreicherung dieses Grundwassers aus Niederschlägen, die mit 600-650mm pro Jahr relativ gering ausfallen.

4.5 LUFT / LOKALKLIMA

Die Waldbereiche leisten hingegen einen Beitrag zu ausgeglichenen Temperaturen und Luftfeuchtwerten und tragen durch Sauerstoffbildung und Feinstaubbindung positiv zur Frischluftbildung bei. Die nach Norden abfallenden Acker- und Grünlandbereiche zwischen den bereits bebauten Teilflächen tragen zur Frischluftbildung bei.

4.6 LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Öffentliche Grünflächen und strukturierte Ortsränder fehlen im Gebiet bisher weitgehend. Die vorhandenen Nutzungen gehen unmittelbar in die im Umgriff befindlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen über.

Attraktiv sind die Blickbeziehung zur Burg Abenberg, die in weiten Teilen des Baugebietes gegeben ist, sowie der Talraum des Kaltenbachs, der sich nördlich anschließt.

Das ausgewiesene Wohngebiet liegt auf einem Hang, der nach Norden bzw. Nordosten hin mit einem durchschnittlichen Gefälle von ca. 4 % bis ca. 5 % hin abfällt.



Abbildung 5 Blick vom Baugebiet zur Burg Abenberg

5 STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSABSICHT

Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Es umfasst insgesamt 64 Baugrundstücke incl. der 26 bereits bebauten Parzellen. Die noch unbebauten Grundstücke befinden sich in Größenabstufung von ca. 475 m² bis 840 m².

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Aufgrund der im Gebiet teilweise vorhanden Blickbeziehungen zur historischen Altstadt von Abenberg und zur Burg werden relativ steile, regional typische Dachneigungen vorgeschrieben, um eine harmonische Anpassung des Gebiets an vorhandene bauliche Situationen zu gewährleisten.

Um flexibel bauen zu können, dürfen Garagen bzw. Carports auf der Grundstücksgrenze und auch außerhalb der eingezeichneten Baufelder errichtet werden.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3, die Geschossflächenzahl 0,6.

Ein Bauzwang wird von der Gemeinde nicht festgesetzt.

6 ERSCHLIEßUNG

6.1 VERKEHRSANBINDUNG

Im Falle der Ebersbacher Straße, Brentwoodstraße, Barthelmesauracher Straße, der Straße Zum Bleichweiher sowie Teile der Kaltenbachstraße sind die Verkehrsflächen bereits fertig ausgebaut. Für die Kaltenbachstraße trifft dies für den Bereich östlich des Flurstücks Nr. 742/8 zu.

Alle Straßen werden bituminös befestigt. Außer im Falle der Kaltenbachstraße erhalten sie keinen Gehweg. Die vorgesehene Straßenbreite dieser Straßen ist mit 5,5 m geplant.

Um die ungehinderte Zufahrt zu den östlich der Barthelmesauracher Straße befindlichen landwirtschaftlichen Flächen zu sichern, wird ein 3,50 m breiter Anwandweg errichtet, der je zu Hälfte innerhalb der Flurstücke Nr. 584/4 und 584/6 liegt.

6.2 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist über die Kaltenbachstraße, Barthelmesauracher Straße und die Ebersbacher Straße gesichert. In der erst genannten Straße ist sie bisher nur teilweise verlegt, in den beiden anderen vollständig.

6.3 ABWASSERENTSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

Die Abwasserbeseitigung ist ebenfalls gesichert, da der Großteil des Gebietes im natürlichen Gefälle zur Kaltenbachstraße hin entwässert wird. In der Kaltenbachstraße selbst liegt bereits ein Abwassersammler, der die anfallenden Abwässer des gesamten nördlichen Teiles des Stadtgebietes der Kläranlage „Abenberg“ zuleitet. Sollte aufgrund der Tiefenlage der vorhandenen bzw. geplanten Kanalisation die Entwässerung von Untergeschossen nicht möglich sein, so hat der jeweilige Bauherr auf eigene Rechnung eine Abwasserhebeanlage zu installieren.

6.4 REGENWASSERBESEITIGUNG

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll versickert werden. Pro 100 Quadratmeter bebauter Grundstücksfläche sind 2,75 m³ Speichervolumen vorzuhalten, mindestens jedoch 3 m³. Überläufe der Sickerschächte dürfen an die öffentliche Straßenentwässerung angeschlossen werden.

6.5 ENERGIEVERSORGUNG

Die Versorgung mit Elektroenergie ist gesichert.

Im Westen des Baugebietes (Flurstück 742) durchquert eine 110 KV-Freileitung der Deutschen Bahn AG das Baugebiet. Die erforderlichen Schutzabstände und Sicherheitsvorkehrungen sind bei der Bebauung zu beachten.

6.6 HEIZENERGIE

Im Baugebiet wird die Möglichkeit geschaffen, Gas als Heizenergieträger zu nutzen. Entsprechende Leitungen sollen noch in der Kaltenbachstraße verlegt werden.

Solaranlagen sind zulässig.

6.7 FERNMELDEANLAGEN

Die Deutsche Telekom schließt an ihr bestehendes Fernmeldenetz an. Für die Unterbringung der Fernmeldeanlage sind geeignete Trassen vorgesehen. Der Schutz der Anlagen bei Pflanzmaßnahmen ist in der Satzung geregelt.

7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS AUF NATUR UND LANDSCHAFT

7.1 FLÄCHENVERLUSTE DURCH BODENVERSIEGELUNG

Gewachsener und belebter Boden ist in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar.

Die für die Erschließung erforderliche Erweiterung der Verkehrsflächen und die Vergrößerung der baulich nutzbaren Flächen ist unausweichlich mit Leistungseinbußen für den Naturhaushalt verbunden.

Für rund 1,1 ha Fläche wird durch den Bebauungsplan eine Neuversiegelung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 ermöglicht.

7.2 ERHOLUNG UND LANDSCHAFTSBILD

Durch die vorgesehene Anlage einer Streuobstwiese, von Obstbaumreihen und die im Osten des Gebietes geplante Umgestaltung und naturnahe Bepflanzung des Grabens wird das Gebiet für die Naherholung optisch aufgewertet.

Auch die Ausweisung eines bisher im Baugebiet nicht vorhandenen Kinderspielplatzes auf der öffentlichen Grünflächen im Westen des Geltungsbereiches trägt dem Bedarf an wohnungsnahen Freiflächen Rechnung.

Negativ ist der Verlust von Waldflächen und der drei Eichen im Nordwestteil des Geltungsbereichs zu bewerten.

7.3 LOKALKLIMA, WASSERHAUSHALT

Mit der Erschließung und einer weiteren Bebauung des Gebietes sind unausweichlich weitere Versiegelungen und damit eine Verschlechterung von Lokalklima und Grundwasserneubildungsrate verbunden. Die Maßnahmen zur Minimierung dieser Auswirkungen nennt Punkt 10.3 der Begründung.

8 ERMITTLUNG DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgte anhand des Leitfadens "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen mit Stand vom September 1999.

8.1 BESTANDSKATEGORIEN:

Zunächst wurde das Planungsgebiet nach den Bedeutungen der Schutzgüter eingestuft. Nach der Liste 1a des Leitfadens ergaben sich zwei Kategorien im Planungsgebiet:

- Der **Kategorie I** (Gebiete mit geringer Bedeutung) sind die bebauten Flächen, intensiv genutzten Hausgärten mit hohem Koniferenanteil, Acker und Intensivgrünland sowie die vorhandenen Erschließungsstraße zugeordnet.
- In **Kategorie II** (Gebiete mittlerer Bedeutung) sind die Waldflächen und feuchten Grünlandbereiche im Geltungsbereich eingestuft.

Wertstufen gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung	Fläche in m ²	Anteil %
Kategorie 1	63.151,00	96,49%
Kategorie 2	2.300,00	3,51%
Gesamtfläche	65.451,00	100,00%

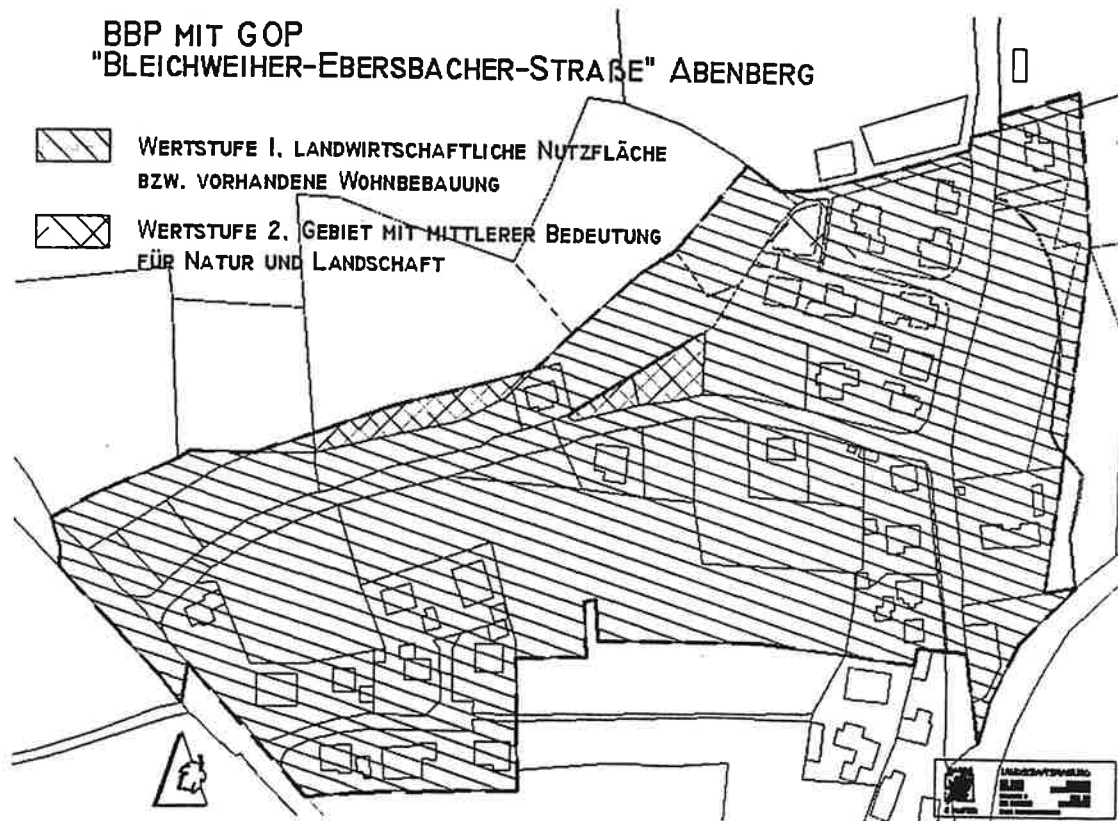


Abbildung 6 Wertstufen Bestand

8.2 BESTEHENDES BAURECHT / EINGRIFFSERMITTLUNG

Aufgrund der geplanten Grundflächenzahl von 0,3 ist die geplante bauliche Nutzung dem **Eingriffstyp B** (geringer Versiegelungs bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen. Geplante Grünflächen und Flächen mit Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die mit keinem Eingriff in den Bestand verbunden sind, sind nicht zu bilanzieren.

Da die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts ohne Zulassung weiterer Versiegelung keiner Ausgleichspflicht unterliegt, sind die bereits im Zusammenhang bebauten Wohnbauflächen ebenfalls nicht zu bilanzieren.

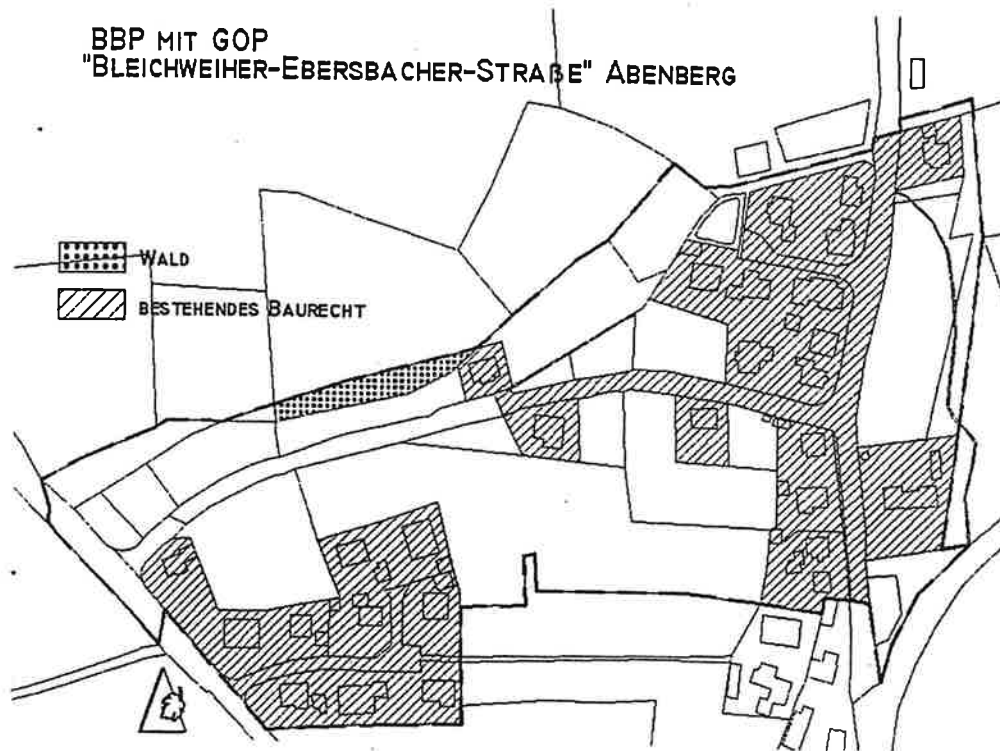


Abbildung 7 Vorhandenes Planungsrecht

Der verbleibende zu bilanzierende Eingriffsbereich beträgt $30.895,98 \text{ m}^2$, was 47,20% des Geltungsbereiches entspricht.

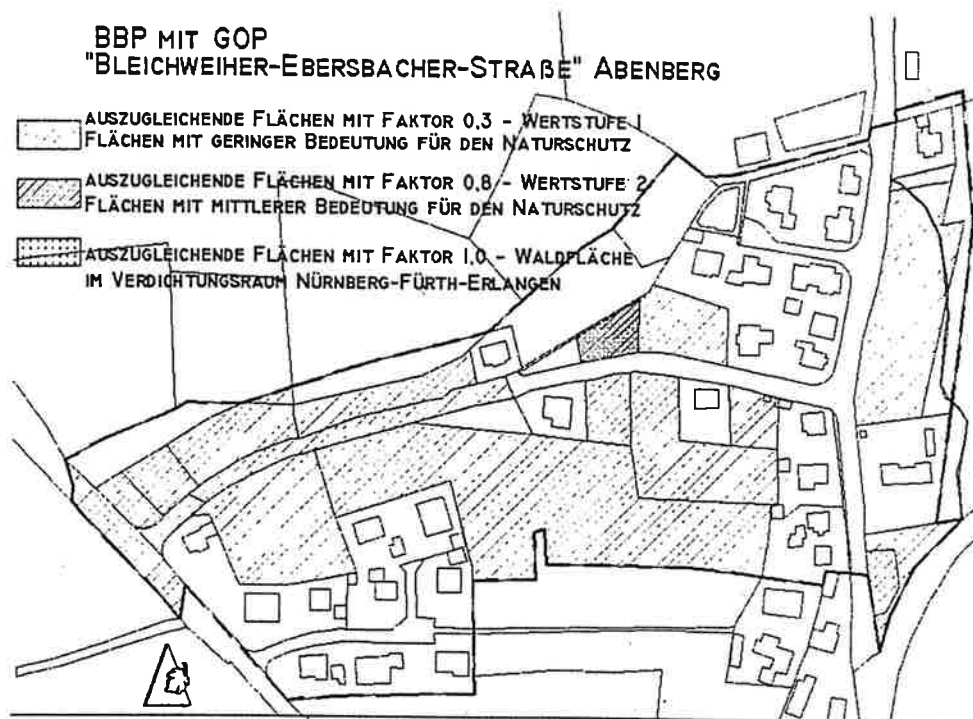


Abbildung 8 Eingriffsermittlung

8.3 BILANZIERUNG

Aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung (durchlässige Flächenbefestigungen der Nebenflächen, Pflanzgebote) wurde der **Kompensationsfaktor** für den Eingriff der Kategorie B in einen Bestand der Kategorie I mit 0,3 und in die Kategorie II mit 0,8 angesetzt. Hieraus ergibt sich eine **Ausgleichserfordernis von 9.262,4 m²**.

Unabhängig hiervon sind die vom Eingriff betroffenen **Waldflächen** innerhalb des Verdichtungsraumes Nürnberg-Fürth-Erlangen aufgrund der regionalplanerischen Vorgaben **flächengleich** auszugleichen. Dies betrifft die in Abbildung 8 dargestellte Fläche mit einem Umfang von **927,27 m²**.

Eingriffsflächen	Fläche in m ²	Flächenanteil im Geltungsbereich in %	Ausgleichsfaktor	Ausgleichende Fläche in m ²
Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturschutz-Kategorie I	29.425,00	44,96%	0,3	8.827,50
Flächen mit mittlerer Bedeutung für den Naturschutz-Kategorie II	543,50	0,83%	0,8	434,80
auszugleichende Waldflächen im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen	927,00	1,42%	1,0	927,00
Ausgleichspflichtige Flächen				10.189,30
sonstige Flächen im Geltungsbereich				
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches	5.286,50	8,08%	ohne Ausgleich	
sonstige Grünfläche	2.084,00	3,18%	ohne Ausgleich	
bestehendes Baurecht	27.185,00	41,53%	ohne Ausgleich	
Fläche Geltungsbereich	65.451,00	100,00%		

9 AUSWAHL GEEIGNETER AUSGLEICHSMABNAHMEN

Angestrebt wurde eine Aufwertung von Teilflächen, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu den Eingriffsflächen stehen.

Aus planerischer Sicht boten sich vor allem folgende Flächen und Maßnahmen an:

- Nutzungsextensivierungen, Umwandlung von Acker in Grünland und Ausweisung von Uferstreifen als Beitrag zum Grundwasserschutz
- Pflanzmaßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als Habitatelemente

Zu diesen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs mit einem Gesamtumfang von 5.990,00 m² (9,15% Flächenanteil) kommen noch öffentliche Grünflächen mit insgesamt 3152,86 m² (4,80% Flächenanteil) hinzu, die jedoch aufgrund ihrer Lage und Nutzung nicht auf die Kompensation angerechnet werden.

Die außerhalb des Geltungsbereichs gelegene und dem Bebauungsplan zugeordnete Teilfläche aus der Renaturierungsmaßnahme am Kaltenbach stellt ein wertvolles Element zur Schaffung eines durchgehenden Biotopverbundsystems im Talraum des Gewässers dar. Von dieser insgesamt 15.296 m² umfassenden Fläche, die in das Ökokonto der Stadt Abenberg aufgenommen werden soll, wird eine 3.973,00 m² große Teilfläche diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Der naturschutzfachliche Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft, der durch den BBP "Bleichweiher – Ebersbacher Straße" ermöglicht wird, kann folglich im Sinne der Eingriffsregelung vollständig kompensiert werden.

Als Ersatz für die aus rechtlicher Sicht im Verhältnis 1 : 1 auszugleichenden Waldverluste mit einem Umfang von 927,27 m² wird eine 927,27 m² große Fläche auf der Flur Nr. 1194 und 1315, Gemarkung Aurau aufgeforstet.

10 MAßNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

10.1 BEPFLANZUNG / ERHALTUNG VON GEHÖLZEN UND VEGETATIONSBESTÄNDEN

Alle Pflanzmaßnahmen gründen auf §9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB.

- Die festgesetzte Erhaltung von landschaftsbildprägenden Einzelbäumen am Orstrand dient der landschaftlichen Einbindung des Gebietes.
- Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der Kfz- Stellplätze wurden hochstämmige, überwiegend großkronige Laubbäume festgesetzt, deren Artenauswahl sich an der potentiell natürlichen Vegetation orientiert. Die Pflanzungen tragen vor allem zur optischen Einbindung und Untergliederung des Gebietes bei. Die durchgängige Verwendung einer Leitart pro Erschließungsstraße soll einheitliche Baumreihen aufbauen und Identifikations- und Orientierungsmöglichkeiten bieten.
- Die Pflanzung von Streuobst und die Uferbepflanzung am Graben sollen neben der landschaftlichen Einbindung auch dem Artenschutz dienen.

10.2 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Renaturierung des Grabens entlang der Grenze im Osten dient den Zielen des Arten- und Biotopschutzes ebenso, wie einer Aufwertung des Landschaftsbildes. Die bisher ausgeräumte Landschaft zwischen Bebauung, Kreisstraße und Golfplatz dient so als Trittsteinbiotop zwischen den Feuchtgebieten des Kaltenbaches und den Waldflächen im Westen.

10.3 VERBESSERUNG DES WASSERHAUSHALTES

Die Festsetzungen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes, die auf der Grundlage von §9 Nr. 20 BauGB getroffen wurden, leisten einen Beitrag zum Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in einem Gebiet, das aufgrund seiner durchlässigen Böden eine hohe Grundwasserneubildungsrate aufweist.

Die empfohlene offene Abführung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwässern, die Einrichtung von Zisternen und die festgesetzte Verwendung teildurchlässiger Beläge soweit als möglich, sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung in diese Naturpotentiale.

Zur Einleitung von Dach- und Oberflächenwässern in die vorhandenen Gräben und zur Versickerung ist momentan noch eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

11 FLÄCHENÜBERSICHT

Nützung	Fläche in m ²	Anteil
Öffentliche Grünfläche (neu)	3.152,58	4,82%
Flächen mit Maßnahmen des Naturschutzes, innerhalb des Geltungsbereiches:		
<i>Graben Ost</i>	1.730,58	2,64%
<i>Grünlandextensivierung</i>	2.477,76	3,79%
<i>Umwandlung Acker in Grünland</i>	1.330,64	2,03%
<i>Umgestaltung Teich</i>	451,88	0,69%
Bauflächen und Erschließung mit Pflanzmaßnahmen	56.307,86	86,03%
Geltungsbereich (Summe)	65.451,30	100,00%

Maßnahmen außerhalb Geltungsbereich		
Erstaufforstung	927,27	
Bachrenaturierung am Kaltenbach	3.973,00	

12 IMMISSIONSSCHUTZ

Immissionsschutzrechtliche Belange stehen dem Baugebiet - aufgrund der im Osten verlaufenden Kreisstraße Rh 4 (nach Rücksprache mit dem zuständigen Referat beim Landratsamt Roth), aufgrund der Verkehrsdichte und des Abstandes der Straße zum Baugebiet - nicht entgegen.

13 KOSTENSCHÄTZUNG

Die anfallenden Erschließungskosten für die Neuerschließung werden vorab wie folgt vorsichtig geschätzt:

Straßenbau:	DM 330.000,00
Wasserversorgung:	DM 145.000,00
Kanalisation:	DM 170.000,00
Straßenbeleuchtung:	DM 25.000,00
Begrünung:	<u>DM 50.000,00</u>
Summe:	<u>DM 720.000,00</u>


14 AUFSTELLUNGSVERMERK

Ingenieurbüro Reislöhner Türkeistraße 11, 90518 Altdorf
Tel: 09187/95170, Fax 09187/804920

Altdorf, den

Ermisch & Partner Landschaftsplanung, Gartenstraße 13, 91154 Roth,
Tel. 09171 / 87549, Fax. 09171 / 87560

Roth, den 20.09.02


J. Ermisch, Dipl.Ing (FH), Landschaftsarchitekt

Stadt Abenberg

Abenberg, den 22. Juni 2004




Bürgermeister Bäuerlein