

## **Begründung**

Ausfertigung  
Fassung vom 24.07.2007



**STADT ABENBERG**

**BEBAUUNGSPLAN NR.16/1**

**„Gewerbegebiet Abenberg“**

**MIT INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN**

---



1	Planungsanlass .....	3
2	Lage, Grösse und Beschaffenheit des Plangebiets .....	4
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	5
4	Bodenverhältnisse.....	5
5	Bodenordnende Massnahmen.....	5
6	Art und Mass der baulichen Nutzung.....	5
6.1	Art der baulichen Nutzung _____	5
6.2	Mass der baulichen Nutzung _____	6
7	Überbaubare Grundstücksflächen .....	6
8	Baugestaltung.....	6
9	Erschliessung .....	6
9.1	Verkehr _____	6
9.2	Ver- und Entsorgung _____	7
10	Immissionsschutz.....	8
11	Grünordnung/ Eingriffsregelung.....	10
11.1	Leitbild der Grünordnung _____	10
11.2	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation _____	10
11.3	Bewertung des Eingriffs _____	10
11.4	Ausgleichende massnahmen innerhalb des Geltungsbereiches _____	12
12	Flächenbilanz .....	13
13	Umweltbericht .....	14
13.1	Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele _____	14
13.2	Fachziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung _____	15
13.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen _____	16
13.4	Prognose über d. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	19
13.5	Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich__	20
13.6	Alternative Planungsmöglichkeiten _____	21
13.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten _____	21
13.8	Massnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen _____	21
13.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung _____	22



## **1 PLANUNGSANLASS**

Der Stadtrat der Stadt Abenberg hat am 10.06.1988 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 16/1 „Gewerbegebiet“ gefasst.

In den folgenden Jahren wurde die Planung durch das Ingenieurbüro Trossmann, Feucht erstellt, das Verfahren durchgeführt und der Satzungsbeschluss gefasst. Das Landschaftsarchitekturbüro Lorenz, Nürnberg hat dazu den Grünordnungsplan erstellt. Des Weiteren wurden durch den TÜV Bayern, Nürnberg in einem Lärmgutachten die Belange des Immissionsschutzes untersucht, da an der Ostgrenze des Geltungsbereichs Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung bereits aneinander grenzten. Gegenstand der Untersuchung war in welchem Maße für die in der Nachbarschaft des Gewerbegebietes gelegenen Mischgebiete bzw. allgemeinen Wohngebiete bereits eine Lärmeinwirkung durch vorhandene Nutzung gegeben war und inwieweit noch zusätzliche Lärmimmissionen auf damals noch unbebauten Gewerbegebietsflächen zugelassen werden konnten.

Ausschlaggebend für die Realisierung des Gewerbegebiets an diesem Standort war seiner Zeit, dass in diesem Bereich seit Jahren bereits mehrere Betriebe angesiedelt waren und die Ausweisung der Gewerbeflächen somit im Grunde lediglich eine sinnvolle Ergänzung und Erweiterung bereits vorhandener Gewerbeflächen darstellte. Das Gebiet weist lediglich geringe Höhenunterschiede auf und kann als eben bezeichnet werden und erschien somit für die Ansiedelung von Betrieben als geeignet.

Aufgrund der Novellierung des Baurechts sowie betrieblicher Veränderungen im bestehenden Gewerbegebiet östlich des Straßenzuges „Im Gewerbegebiet“ wurde der Bebauungsplan im Jahr 2005 wieder aufgenommen.

Die Stadt Abenberg beauftragte das Ingenieurbüro Batke, Kammerstein und das Landschaftsarchitekturbüro Böhringer, Roth zur Überarbeitung des vorhandenen Entwurfes des Bebauungsplanes. Das Ingenieurbüro Sorge, Nürnberg führte die schallschutztechnischen Untersuchungen durch.

Im Rahmen der Überarbeitung soll des Weiteren aufgrund der Anfrage Ortsansässiger im Nordosten des Geltungsbereichs die Möglichkeit zur Realisierung einer zweizeiligen Wohnbebauung geschaffen werden.

Aufgrund der teilweise geänderten Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich bzw. der rechtlichen Rahmenbedingungen hat der Stadtrat beschlossen das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 16/1 nochmals durchzuführen.

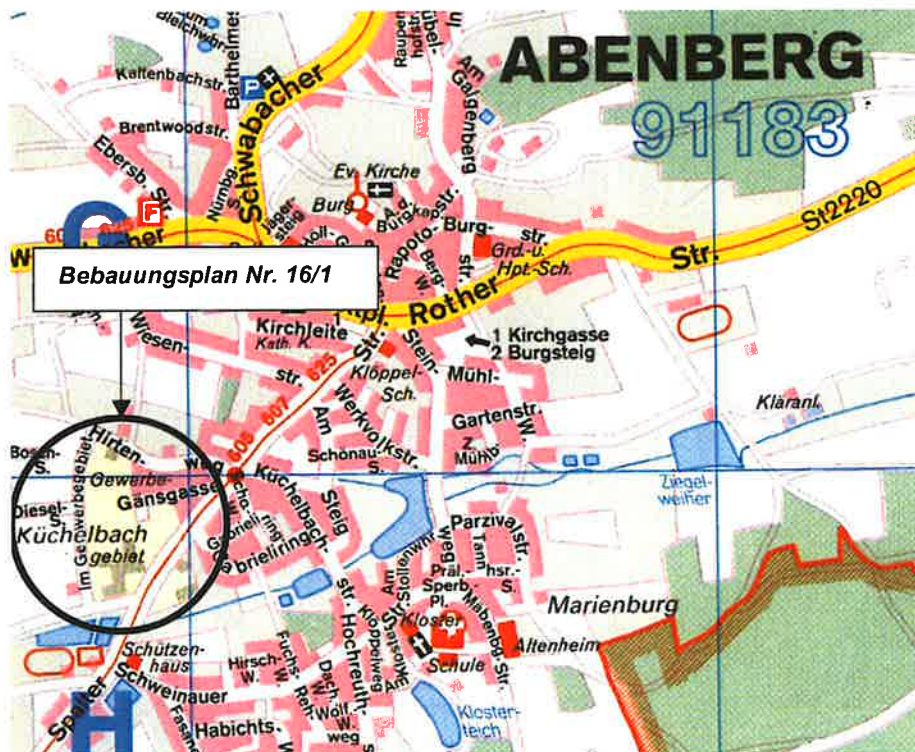
Ziel der Planung ist:

- die Sicherung und Entwicklung gewerblicher Nutzung zum Erhalt wohnortnaher Arbeitsplätze durch Schaffung der Rahmenbedingungen
- die Realisierung einer zweizeiligen Wohnbebauung im Nordosten des Geltungsbereichs
- die Regelung der Belange des Immissionsschutzes
- die Beachtung der gut einsehbaren Lage im Bereich der Ortseingangssituation bzw. aufgrund des Höhenunterschiedes von höher gelegenen historischen Bauten
- die Weiterentwicklung der Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereichs.



## 2 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt westlich der Spalter Strasse und wird im Südosten von ihr durchlaufen. Das Plangebiet wird im Norden durch den Hirtenweg und den daran anschließenden Feldweg, im Osten durch das bestehende Mischgebiet an der Gänggasse, im Südosten durch die bestehende Wohnbebauung am Gabrieliring, im Süden durch die Weiher im Talbereich des Listenbaches und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.



Ausschnitt Städteatlas Großraum Nürnberg, M 1: 20.000

Nördlich und südlich des Geltungsbereichs verlaufen die Bachtäler des Kuchelbaches und des Listenbaches, die zur Strukturierung der Siedlungslandschaft im südlichen Stadtgebiet beitragen. Im Bereich des Kuchelbaches sind auf Höhe des Geltungsbereichs Kleingärten angesiedelt. Westlich davon dominiert die landwirtschaftliche Nutzung. Südlich des Geltungsbereiches verläuft der Listenbach. Der Talraum wird geprägt von einer gut ausgeprägten Gehölzstruktur (Weiden), einer Feuchtfläche (Biotop Nr. 6731-32.01) und zwei Weihern (Badeweiher). Nach Osten wird der landwirtschaftlich genutzte Talraum breiter und die Weiherkette setzt sich fort.

Die Lage des Gewerbegebiets im südlichen Ortseingangsbereich der Stadt Abenberg ist als zentrumsnah, gut erschlossen bzw. erschließbar zu bezeichnen. Das Gelände weist nur geringe Höhenunterschiede auf und kann als eben angesprochen werden. Mit der Lage am Ortseingang und seiner Nähe zum Zentrum geht auch die gute Einsehbarkeit der gewerblich genutzten Flächen einher, die v.a. in den südlichen und



nördlichen Randbereichen eine Eingrünung erforderlich macht. Gute Voraussetzungen zur besseren Integration des Gewerbegebiets in das Stadtgefüge und das Landschaftsbild können aber auch die nördlich und südlich verlaufenden Bachtäler bieten. Punktuelle Pflanz- bzw. Gestaltungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs können in diesem Zusammenhang zur Optimierung der derzeitigen Situation beitragen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 18,826 ha und weist zum derzeitigen Zeitpunkt eine Überbauung bzw. Nutzung auf ca. 80 % der Flächen auf. Während auf der Westseite des Straßenzuges „Im Gewerbegebiet“ überwiegend kleinflächige gewerbliche Nutzungen angesiedelt sind, werden die Flächen im östlichen Teilbereich im wesentlichen von den Betriebs- und Lagerflächen eines Bauunternehmens sowie einem Sägewerk samt Lagerflächen eingenommen. Die gewerbliche Nutzung dieser Flächen wurde in vergangenen Jahren weitestgehend aufgegeben. Ziel ist es auf den zentrumsnahen Flächen wieder eine geeignete Nutzung anzusiedeln. In diesem Zusammenhang sind auch die in den vergangenen Jahrzehnten aufeinander zu gewachsenen Wohnbauten und gewerblich genutzten Grundstücksflächen an der Ostgrenze des Geltungsbereiches zu beachten.

### **3 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Abenberg ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Da im Nordosten des Geltungsbereichs die Realisierung eines allgemeinen Wohngebietes verfolgt wird, ist für diesen Teilbereich die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes im Parallelverfahren geändert.

### **4 BODENVERHÄLTNISSE**

Der anstehende Boden besteht hauptsächlich aus sandigem Material. Teilweise sind Lehmschichten mit geringer Mächtigkeit jedoch auf größerer Tiefe eingelagert. Der Baugrund selbst eignet sich für die Errichtung von Bauwerken nach dem üblichen Gründungsverfahren. Die zulässige Bodenpressung ist jedoch jeweils im Einzelfall zu prüfen, ebenso wie die Grundwasserverhältnisse. Es ist empfehlenswert, dass jeder Bauwerber vor Realisierung seines Bauvorhabens entsprechende Untersuchungen, hier dürften Schürfgruben ausreichend sein, anstellt.

### **5 BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Die Flächen des Plangebietes befinden sich überwiegend in Privateigentum.

### **6 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

#### **6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Gemäß der Abgrenzung im Planteil gilt:

- ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß §1 Abs.4 und § 8 BauNVO
- ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO



In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die die jeweiligen unter Ziffer 10. der Satzung „Immissionsschutz“ festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) je m<sup>2</sup> Betriebsgrundstücksfläche nicht überschreiten.

Mit dem Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag ist von den anzusiedelnden Betrieben der Nachweis zu erbringen, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) eingehalten werden.

## 6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Gewerbegebiet ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung aus der überbaubaren Fläche, der Baumassenzahl und den festgesetzten Traufhöhen. Als Grundflächenzahl wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Traufhöhe von 6,0 m wird über dem jeweiligen Niveau der Erschließungsstraße festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhe der Hauptzufahrt des Grundstücks.

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

## 7 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem Planblatt. Für die östlich des Straßenzuges „Im Gewerbegebiet“ gelegenen Grundstückspartellen erfolgt die Festlegung über eine Baulinie an der Ostseite der Grundstückspartellen, um die Anlage von Lärmemitteln wie Betriebshofflächen, Stellflächen, Zufahrtsbereiche usw. auf die westliche Grundstückshälfte zu lenken und mit der Bebauung eine Abschirmung in Richtung bestehender bzw. geplanter Wohnbebauung zu erhalten.

## 8 BAUGESTALTUNG

Die Gestaltung der Baukörper und der Nebenanlagen ist in der Satzung festgelegt.

## 9 ERSCHLIESSUNG

### 9.1 VERKEHR

Die Haupterschließung des Gewerbegebietes erfolgt über den Straßenzug „Im Gewerbegebiet“ von dem in westlicher Richtung die weiteren Erschließungsstraßen abgehen. Der Regelquerschnitt der Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet besteht aus einer 6,50 m breiten Fahrbahn und einem einseitigen, 2,50 m breiten Parkstreifen. Daran schließt sich ein 1,50 m breiter Gehsteig an. Überfahrten der öffentlichen und privaten Grünflächen zur Erschließung der Bauflächen sind erlaubt. Je Grundstück ist eine Zufahrt von maximal 8,00 m Breite zulässig. Bei breiteren oder zusätzlichen Zufahrten sind die an dieser Stelle entfallenden privaten und öffentlichen Grünflächen an anderer Stelle nachzuweisen.

Die Erschließung des geplanten allgemeinen Wohngebietes erfolgt über den Anschluss an die Gäns-gasse im Westen und den Hirtenweg im Norden. Die Erschließung hat eine Breite von 4,75 m bzw. 5,50 m. Die Erschließung des südlichen Teilbereiches endet mit einer Wendeanlage. Für den südlichen Teilbereich wird in Verlängerung der Gäns-gasse eine Sammelstelle für Mülltonnen angeboten.



Im Wohngebiet werden 9 öffentliche Stellplätze für den ruhenden Verkehr eingeplant.

Im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße RH 29 wird ein Sichtdreieck mit beidseitig mindestens 5m/ 60m vorgesehen. Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keine Hochbauten, Anpflanzungen, Bäume (ausgenommen Hochstämme), Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände errichtet werden, die eine größere Höhe als 1,0m über der Fahrbahn erreichen.

## 9.2 VER- UND ENTSORGUNG

### 9.2.1 Wasser

Die Wasserversorgung obliegt dem Wasserwerk der Stadt Abenberg. Die Versorgung wird über den Anschluss an das Leitungsnetz gewährleistet.

### 9.2.2 Abwasser

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im Mischsystem über den Anschluss an die östlich gelegene Kläranlage im Listenbachtal.

### 9.2.3 Energie

Die Energieversorgung erfolgt durch die N-Ergie Aktiengesellschaft, Nürnberg. An zwei Stellen im Plangebiet bestehen Flächen für Trafostationen. Die Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Ver- und Entsorgungsleitungen sind in mindestens 2,50 m Entfernung von den im Plan festgesetzten Baum- und Gehölzstandorten anzuordnen. Sollte dieser Mindestabstand im Ausnahmefall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen in der jeweiligen Zuständigkeit des Leitungsträgers vorzusehen. Sind keine Gehwege geplant, wird durch die N-ERGIE AG die Errichtung eines Versorgungstreifens von ca. 1,0m empfohlen.

### 9.2.4 Telekommunikation

Die Telekommunikation kann durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Deutschen Telekom sichergestellt werden.

### 9.2.5 Abfallentsorgung

Für die Boschstraße östlich der bestehenden Wendeanlage und den südlichen Teilbereich des Wohngebietes werden Sammelstellen für Mülltonnen (Gemeinschaftsanlage) angeboten. Müllgefäße von Grundstücken, die nicht direkt angefahren werden können, müssen auf die vorgesehenen Müllsammelplätze verbracht werden. Im übrigen Gebiet sind geeignete Einrichtungen und Anlagen für die Wertstoffsammlung und Abfallentsorgung im Rahmen der Genehmigungsplanung für die Einzelbauwerke nachzuweisen und gestalterisch in die Außenanlagen einzubinden.

Die Abfallentsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Roth durch ein privates Dienstleistungsunternehmen.

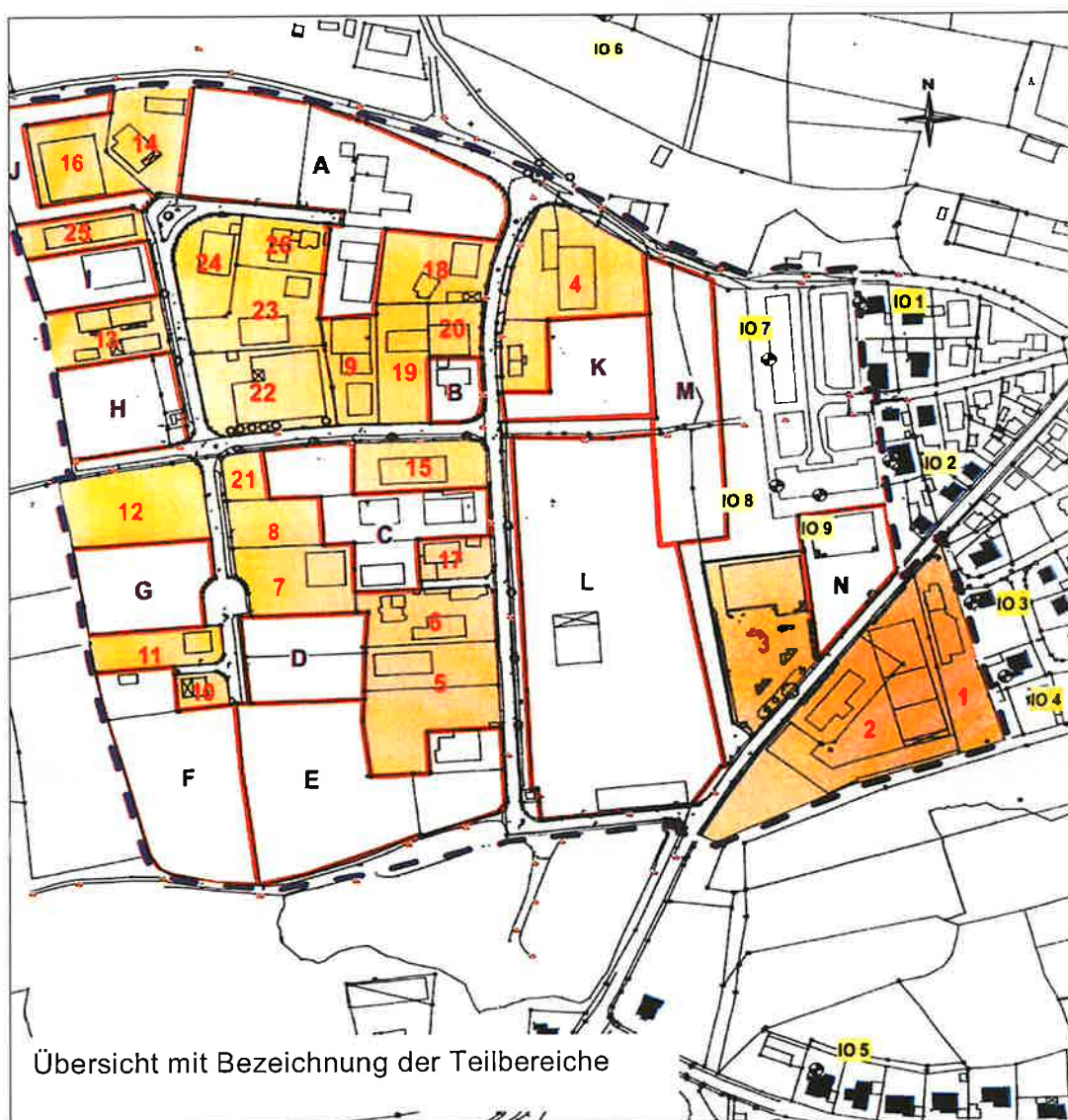


## 10 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Hinblick auf die aneinandergrenzenden unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzung an der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie die Planung eines allgemeinen Wohngebietes im nordöstlichen Teilbereich des Geltungsbereiches wurde bezüglich der Geräuschemissionen und -immissionen durch die Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, Bericht Nr. 8666.2 ein schallschutztechnisches Gutachten erstellt.

Es ist von folgender Ausgangssituation auszugehen:

Der westliche Teilbereich des Geltungsbereiches sowie die Flächen nördlich und südlich der Spalter Strasse umfassen ein Gewerbegebiet welches derzeit bereits überwiegend gewerblich genutzt wird. Diese Flächen sind im Übersichtsplan farbig markiert und für diese Flächen liegen auch Auflagen zum Schallimmissionsschutz aus Genehmigungsbescheiden vor.







Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches (IO 7-9) ist zukünftig ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Im Nordosten (IO 1-2) bzw. Südosten (IO 3-4) grenzt unmittelbar ein Misch- bzw. allgemeines Wohngebiet an. Im Südosten (IO 5) befindet sich weiterhin ein allgemeines Wohngebiet bzw. im Norden (IO 6) kann gemäß Flächennutzungsplan ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Für alle bestehenden Betriebe werden die Auflagen zum Schallimmissionsschutz aus den jeweiligen Baugenehmigungsbescheiden zu Grunde gelegt. Daraus werden jeweils die zugehörigen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) rechnerisch bestimmt. Für die im Genehmigungsbescheid der Fa. Rock festgelegten Regelungen für den Tagzeitraum wird in Abstimmung mit der Stadt Abenberg und der Fa. Rock abgewichen. Das Tagkontingent wird um 2 dB reduziert. Die Untersuchungsergebnisse sind im Bericht Nr. 8666.1 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH dokumentiert.

Die schallschutztechnische Untersuchung kommt zu folgender Beurteilung:

Es wird vorausgesetzt, dass an allen bestehenden Immissionsorten die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten und auch zukünftig bei der Festsetzung von Emissionskontingenten für die derzeit noch ungenutzten Flächen nicht überschritten werden sollen. In dem zukünftig geplanten allgemeinen Wohngebiet im Geltungsbereich sind die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet ebenfalls einzuhalten bzw. dürfen diese max. um 1dB überschritten werden.

Insgesamt ist bei der Festsetzung der hier dargelegten Emissionspegel zu erwarten, dass für alle bestehenden Betriebe, mit Ausnahme der Fa. Rock, keine Veränderung der schallimmissionsschutztechnischen Situation im Sinne der in den Baugenehmigungen festgelegten Auflagen zu erwarten sind, sofern diese Betriebe bereits Auflagen zum Schallimmissionsschutz haben.

Darüber hinaus ist mit der vorliegenden Kontingentierung zukünftig auf den teilweise noch unbebauten Teilflächen bzw. Betrieben ohne Auflagen A – J „tags“ ein weitestgehend uneingeschränkter Betrieb möglich.

Für die Teilflächen K, L, M, und N muss der „tags“ zulässige Emissionspegel reduziert werden, so dass ggf. Einschränkungen des Betriebsablaufes bzw. schalltechnische Maßnahmen vorzusehen sind.

Für die Teilflächen A – J ist „nachts“ eine Reduzierung der zulässigen Emissionen erforderlich. Auf den Flächen K – M sollte ein Nachtbetrieb möglichst grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Auf der Teilfläche N befindet sich der Betrieb der Fa. Proflytek GmbH.

Das Betriebsgebäude wird als Lagerhalle genutzt, die Beladungen und Anlieferungen finden an der Süd- und Südwestseite des Betriebsgrundstückes statt. Diese Firma hat derzeit keine Auflagen zum Schallimmissionsschutz. Der tags insgesamt zur Verfügung stehende Schallleistungspegel ist für den bestehenden Betrieb insgesamt auskömmlich. Ein Nachtbetrieb, welcher derzeit nicht stattfindet, ist auch zukünftig nicht möglich.

Die im Einzelnen zu beachtenden Emissionskontingente sind in den Textlichen Festsetzungen sowie auf dem Planblatt übernommen.



## **11 GRÜNORDNUNG/ EINGRIFFSREGELUNG**

### **11.1 LEITBILD DER GRÜNORDNUNG**

Zielsetzung der Grünordnung ist es über die Festsetzung öffentlicher Grünflächen mit Pflanzgeboten an den nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenzen sowie im Übergang zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung eine Verbesserung der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu verfolgen. Die Gliederung des Straßenraums erfolgt über die Pflanzung von Laubbaum – Hochstämmen.

Die Eingrünung der privaten Grundstückspartellen erfolgt über Festsetzung von privaten Grünflächen und Mindestpflanzgeboten sowie Fassadenbegrünungen. Die einzelnen Maßnahmen tragen zur Minimierung der versiegelten Flächen bei und wirken sich positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse aus.

### **11.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER BESTANDSSITUATION**

Die Beschreibung und Bewertung der Bestandsituation erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. Die reale Natur- und Landschaftsausstattung wird im Bestandsplan (Maßstab 1:1.000) dokumentiert, der die verschiedenen Nutzungen und Strukturen des Geltungsbereiches erfasst und zugleich die Grundlage für die Bewertung des Eingriffscharakters bildet.

### **11.3 BEWERTUNG DES EINGRIFFS**

Die vorliegende Planung ist bereits im Jahr 1988 förmlich eingeleitet worden. In den Folgejahren erfolgte die Planung sowie die Durchführung des Verfahrens einschließlich des Satzungsbeschlusses. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde werden zur Ermittlung des Eingriffs die damals zu Grunde gelegten Festsetzungen der Grünordnung herangezogen. Die nicht umgesetzten privaten Grünflächen werden ermittelt und sind zusätzlich als Ausgleich zu schaffen bzw. erfolgt eine Verrechnung mit versiegelten oder stark verdichteten Flächen, bei denen sich der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad verringert.

Im Bebauungsplan – Entwurf, 1992 wurden planzeichnerisch und textlich folgende Maßnahmen der Grünordnung festgesetzt:

- entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist ein Pflanzstreifen von mindestens 1,50 m Breite auf jeder Seite anzuordnen.
- Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist ein Pflanzstreifen von 3,0 m festgesetzt.
- An der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein privater Grünstreifen von 15,0 m festgesetzt.
- An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wurde parallel zur geplanten Umgehung im Bereich der Anbauverbotszone der geplanten Umgehung eine private Grünfläche von 20,0 m eingeplant.

Bei der Gegenüberstellung der Festsetzungen des Bebauungsplan – Entwurfes (Büro Trossmann, 1992) mit der Bestandsituation sowie der vorliegenden Planung ergibt sich folgendes Zahlenbild:



Zeichnerische und textliche Festsetzungen	B-Plan Entwurf (1992)		B-Plan Entwurf (2006)		Ausgleichsbilanz	
	fest-gesetzt (in m <sup>2</sup> )	Defizit Umsetzung (Bestand) (in m <sup>2</sup> )	fest-gesetzt (in m <sup>2</sup> )	vorraussichtl Defizit Umsetzung (in m <sup>2</sup> )	Differenz Bestand – Planung 1992 (in m <sup>2</sup> )	Zusätzliche Flächen in Planung 2006 (in m <sup>2</sup> )
<b>1. öffentliches Grün mit Pflanzgeboten</b>	<b>153</b>	<b>0</b>	<b>5.490</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>+ 5.337</b>
<b>Verbesserung der Einbindung des Gewerbegebietes durch Festsetzung von Pflanzgeboten auf öffentlichen Grünflächen</b>						<b>+ 5.337</b>
<b>2. Private Grünflächen</b>						
2.1 Strassenbegleitende Grünstreifen bzw. Trenngrün zu anderen Nutzungen am östlichen Rand (Breite 3,0m)	8.550	1.556	10.945	1.556	6.994	+ 3.951
2.2 Grünstreifen an den privaten Grundstücksgrenzen untereinander (Breite 1,5m)	4587	1.214	7.095	1.214	3.373	+ 3.722
2.3 Westlicher Ortsrand	7.328	153	1.423	153	7.175	- 5.752
2.4 Anbauverbotszone Umgehung; (nördl. Ortsrand) Planung überholt	9.222		865			-8.357
<b>Verringerung der Festsetzungen von privaten Grünflächen</b>						<b>- 6.436</b>
<b>3- Verringerung des Versiegelungsgrades gegenüber Bestandssituation bzw. Planung 1992</b>						
3.2 Verringerung des Versiegelungsgrades im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes von GRZ 0,8 auf GRZ 0,4 auf einer Fläche von 7.088 m <sup>2</sup>						+2.835
3.3 Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen zwischen dem Gewerbegebiet und dem allgemeinen Wohngebiet auf 3.560 m <sup>2</sup> (Anlage einer Grünfläche)						+ 3.560
<b>Verringerung der Versiegelung bzw. Entsiegelung auf</b>						<b>+ 6.395</b>
<b>Gegenüber der Planung von 1992 bzw. gegenüber der Bestandssituation ergibt sich eine ökologische Verbesserung auf</b>						<b>+ 5.296 m<sup>2</sup></b>



Insgesamt gesehen erhöht sich der Flächenanteil an Grünflächen. Vor allem mit der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgeboten im Norden und Süden des Geltungsbereiches kann eine Verbesserung der Einbindung der Bauflächen erzielt und damit auch eine qualitative Verbesserung für das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

Weiterhin verringert sich der Versiegelungs- und Nutzungsgrad im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes. Im Bereich des Trenngrüns zwischen Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung kann eine Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen ermöglicht werden.

Die Festsetzungen auf privaten Grünflächen verringern sich dagegen flächenmäßig. Die Ursache dafür ist im Entfallen der Anbauverbotszone (20 m) der ursprünglich vorgesehenen Umgehung am nördlichen Ortsrand und den Festsetzungen von privaten Grünflächen (Breite 15 m) am westlichen Ortsrand zur Ausbildung eines dauerhaften Ortsrandes zu sehen. Da die vorgesehene Planung einer Teilumgehung im Bebauungsplan – Entwurf von 1992 nicht mehr dem aktuellen Stand entspricht, entfallen die privaten Grünflächen im Bereich der ursprünglich vorgesehenen Anbauverbotszone. Am westlichen Ortsrand sieht der Flächennutzungsplan des weiteren eine Erweiterung des Gewerbegebietes vor, so dass die Ausbildung eines dauerhaften Ortsrandes nach Westen verschoben wird und sich die festgesetzten privaten Grünflächen auf einen 3,0 m breiten Grünstreifen reduzieren.

Zahlenmäßig ergibt sich gegenüber der ursprünglichen Planung (1992) bzw. der Bestandssituation eine ökologische Verbesserung auf einer Fläche von 5.296 m<sup>2</sup>.

#### 11.4 AUSGLEICHENDE MASSNAHMEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

- Pflanzung von Laubbaum-Hochstämmen (Bauminseln) im Straßenraum  
Entlang der Erschließungsstrassen des Gewerbegebietes und des allgemeinen Wohngebietes werden im Bereich der Parkierungsflächen Einzelbaumstandorte vorgesehen.
- Pflanzung von Laubbaum-Hochstämmen am nördlichen und am südlichen Ortsrand auf öffentlichen Grünflächen zur Einbindung der Bauflächen in die Landschaft.
- Neuanlage einer Grünfläche als Trenngrün zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung  
Auf einer Fläche von 3.560 m<sup>2</sup> wird eine Obstwiese angelegt, mit Obst- und Wildobst – Hochstämmen bepflanzt und in der Folgezeit extensiv bewirtschaftet (maximal 2 mal mähen/ Jahr).  
Da aufgrund von Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung des Eingriffes sich eine positive Eingriffsbilanz von insgesamt 5.296 m<sup>2</sup> ergibt, stellt die Stadt Abenberg die Obstwiese mit einer Flächengröße von 3.560 m<sup>2</sup> als Ausgleichsüberhang ins Ökokonto ein.
- Festsetzung privater Grünflächen entlang der Grundstücksgrenzen.  
Straßenseitig mit einer Breite von 3,0 m und zwischen den privaten Grundstücksgrenzen untereinander jeweils 1,50m.



- Festsetzungen von Mindestpflanzgeboten auf privaten Grundstücken
  - Pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum – Hochstamm zu pflanzen;
  - für auszuweisende Stellplätze auf den gewerblichen Grundstückspartellen ist zur Baumüberstellung des Parkplatzes pro sechs Stellplätze ein Laubbaum – Hochstamm zu pflanzen.
- Fassadenbegrünung  
 Zur Verbesserung der ökologischen Gesamtsituation sind Gebäudefassaden, die auf einer Länge von mehr als 8 m keine Fenster-, Türöffnungen oder vertikale Gliederungselemente aufweisen mit standortgeeigneten mehrjährigen Kletterpflanzen zu bepflanzen, soweit diese Maßnahme mit dem Betriebsablauf bzw. den Brandschutzbestimmungen zu vereinbaren ist.
- Erhaltungsgebote bei vorhanden Laubbaum –Hochstämmen, wie z. B. die Eiche auf Höhe des Einkaufsmarktes in der Spalter Strasse oder die Weiden an der südlichen Geltungsbereichsgrenze.
- Förderung der Durchgängigkeit durch sockellose Einfriedungen.

## 12 FLÄCHENBILANZ

Flächenstatistik			
1.	Bauflächen, gesamt		<b>15,863 ha</b>
	Gewerbegebiet	15,154 ha	
	davon private Grünflächen	2,033 ha	
	Allgemeines Wohngebiet	0,709 ha	
	davon private Grünflächen	0,072 ha	
2.	Versorgungsflächen		<b>0,017 ha</b>
3.	Verkehrsflächen, einschl. Parkierungsflächen		<b>1,576 ha</b>
4.	Gehwege		<b>0,420 ha</b>
5.	Feldwege		<b>0,045 ha</b>
6.	Öffentliche Grünflächen		<b>0,549 ha</b>
8.	Ausgleichsflächen (Obstwiese)		<b>0,356 ha</b>
<b>gesamter Geltungsbereich</b>			<b>18,826 ha</b>



## 13 UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Bauleitplanung ist nach derzeit geltendem Baurecht auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht enthält Angaben zu den Schutzgütern und zu den umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Basierend auf der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zur Vermeidung bzw. zur Minimierung gemacht.

### 13.1 KURZDARSTELLUNG DES PLANUNGSINHALTES UND DER PLANUNGSZIELE

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 18,826 ha.

Art und Umfang der vorliegenden Planung sind charakterisiert durch:

- ein Gewerbegebiet, das im Bestand zu ca. 80 % eine Überbauung aufweist (Flächengröße: 17,638 ha)

Die Planung sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vor.

Folgende Flächengrößen werden in Anspruch genommen für:

-- Nettobauland	15,154 ha
davon private Grünflächen: 2,033 ha	
-- Erschließungsflächen	1,937 ha
-- Versorgungsflächen	0,017 ha
-- öffentliche Grünflächen	0,530 ha

- ein allgemeines Wohngebiet (Flächengröße: 0,832 ha)  
Das geplante Wohngebiet wird von dem im Westen anschließenden Gewerbegebiet durch eine Grünfläche mit Obst- und Wildobstbäume getrennt. Die Planung sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine offene Bauweise und eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor.

Folgende Flächengrößen werden in Anspruch genommen für:

-- Nettobauland	0,709 ha
davon private Grünflächen: 0,072 ha	
-- Erschließungsflächen	0,104 ha
-- öffentliche Grünflächen	0,019 ha

Die Flächen unterliegen derzeit einer gewerblichen Nutzung (versiegelte und stark verdichtete Lagerflächen).

- Neuanlage einer Grünfläche zwischen Gewerbegebiet und geplantem allgemeinem Wohngebiet (Flächengröße: 0,356 ha) als Trenngrün.

Ziel ist die Verbesserung der Einbindung der Bauflächen an den Ortsrandlagen, v.a. im Norden und im Süden sowie die Schaffung einer Übergangszone zwischen Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung.



## 13.2 FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

Die zu beachtenden Fachziele ergeben sich aus den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz, dem Immissionsschutzgesetz, dem Wassergesetz, aus dem Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7) sowie weiteren Fachplanungen wie dem Arten- und Biotopschutzprogramm, der amtlichen Biotopkartierung und dem Landschaftsplan der Stadt Abenberg.

- Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7)

Im Regionalplan wird der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (2005)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan stellt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewerbliche Bauflächen dar.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets im Parallelverfahren geändert.

Nördlich und südlich des Geltungsbereiches verlaufen die Bachtäler des Küchelbaches und des Listenbaches, die von Bebauung freizuhalten sind und bezüglich ihrer ökologischen Wertigkeit zu entwickeln bzw. zu pflegen sind.

- Arten- und Schutzprogramm Landkreis Roth

Der Talraum des Listenbaches (südlich des Geltungsbereiches) ist bei Abenberg Teil des Schwerpunktgebietes des Naturschutzes B (Talzüge der westlichen Rednitzzuflüsse). Ziel ist der Erhalt, die Sicherung und Optimierung von Feuchtbiotopkomplexen.

- Amtliche Biotopkartierung (LfU)

Die amtliche Biotopkartierung (LfU) weist innerhalb des Geltungsbereiches keine kartierten Biotope auf.

- Schutzgebiets- und sonstige Verordnungen

Durch die Planung werden keine Schutzgebietsflächen (LSG, NSG, NATURA 2000 - Flächen) tangiert.



### 13.3 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN SOWIE PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

#### 13.3.1 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine weitgehende Versiegelung bzw. Verdichtung des Bodens durch Gebäude, befestigte Verkehrs-, Lager- und Betriebshofflächen auf. Die Funktion der Bodenzone als Lebensraum, Filter und Puffer sowie die Sickerleistung sind stark eingeschränkt. Gegenüber der ursprünglichen Planung bzw. dem Bestand ergibt sich aufgrund der geringeren Grundflächenzahl von 0,4 im Bereich des geplanten Wohngebietes (vorher GRZ 0,8) sowie aufgrund der Anlage einer Grünfläche zwischen Wohn- und Gewerbeflächen eine Verbesserung für das Schutzgut Boden.

Auf den noch landwirtschaftlich genutzten Flächen im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches geht mit der geplanten Bebauung der Verlust landwirtschaftlicher Flächen einher sowie der Verlust der Lebensraumfunktion, Filtereigenschaften und der Sickerleistungen. Diese Flächen sind allerdings in der ursprünglichen Planung bereits enthalten und sind dem gegenüber nicht als zusätzlicher Verlust zu werten.

Insgesamt sind die Flächen des Geltungsbereiches im derzeitigen Zustand im Hinblick auf das Schutzgut Boden überwiegend gering, partiell (landwirtschaftlich genutzte Flächen) als mittel einzustufen.

#### 13.3.2 Schutzgut Luft/ Klima

Die Bewertung des Schutzgutes Klima/ Luft umfasst die Leistungen des Planungsgebietes hinsichtlich der Luftreinhaltung, der Frischluftregeneration (Staubfilterung) und des Klimaausgleichs (Temperaturminderung).

Lediglich die einzelnen unbebauten Grundstücksflächen an der westlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze, die noch landwirtschaftlich genutzt werden (Acker- und Grünlandflächen) können einen Beitrag zur Kaltluft- bzw. Frischluftentstehung leisten.

Die Planung tangiert keine Luftaustauschbahnen, die nördlich und südlich des Geltungsbereiches verlaufenden Bachtäler werden nicht überplant. Die Bedeutung der Flächen im gesamten räumlichen Geltungsbereich für den Naturhaushalt sind unter dem Aspekt Luft/ Klima als gering einzustufen.

Die Überplanung des Gewerbegebietes und die Neuplanung eines Wohngebietes mit einer Grünfläche zwischen den unterschiedlichen Nutzungen sowie Pflanzmaßnahmen an der nördlichen und der südlichen Geltungsbereichsgrenze tragen in Hinblick auf das Kleinklima eher zu einer Verbesserung bei.

#### 13.3.3 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer oder Wasserschutz – und Überschwemmungsgebiete.

Die Überplanung der überbauten und überwiegend versiegelten bzw. stark verdichteten Bereiche im Geltungsbereich hat aufgrund der geringen Versickerungsleistung keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Vielmehr kann durch eine geringere Grundflächenzahl (0,4) im Bereich des geplanten Wohngebietes und





die Anlage einer Grünfläche zwischen den gewerblich genutzten Flächen und dem Wohngebiet eine Verbesserung der Versickerungsleistung erzielt werden.

#### 13.3.4 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Die reale Natur- und Landschaftsausstattung wird im Bestandsplan (Maßstab 1:1.000) dokumentiert.

<b>Realnutzung/ Vegetation</b>	<b>Flächenteil</b>
1. Ackerflächen	1,908 ha
2. Grünland (Brache)	0,441 ha
3. Altgrasbestand	0,635 ha
4. Freiwachsende Heckenstrukturen	0,293 ha
5. Straßenbegleitende Grünflächen	0,207 ha
6. Verkehrsflächen	1,542 ha
7. Flächen für die Versorgung	0,017 ha
8. Überbaute bzw. gewerbl. genutzte Flächen	13,783 ha
<b>gesamter Geltungsbereich</b>	<b>18,826 ha</b>

Die Grundstücksflächen im Planungsgebiet sind zu 80 % überbaut bzw. gewerblich genutzt. Die Haupteinschließung des Gebietes erfolgt über den Straßenzug „Im Gewerbegebiet“, der an der südlichen Geltungsbereichsgrenze von der Ortsdurchfahrtsstrasse, der Spalter Strasse, abgeht.

Die Grundstücke sind entlang der Straßenzüge „Spalter Strasse“, „Im Gewerbegebiet“, „Dieselstrasse“ und „Boschstrasse“ überbaut. Lediglich an der westlichen bzw. südwestlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Siemensstrasse befinden sich noch Grundstückspartellen, die noch keine Überbauung aufweisen und landwirtschaftlich genutzt werden (Acker- und Grünlandflächen) oder teilweise zur Lagerung von Aushubmaterial während der Bauzeit dienen und je nach Störungsgrad mit Altgras, Ruderal- und Spontanvegetation bestanden sind.

Die Betriebshof- und Lagerflächen sind überwiegend versiegelt oder aufgrund der häufigen Überfahung und Lagerung von Holz, Baustoffen, Maschinen, Geräten usw. stark verdichtet. Wenig genutzte Teilbereiche der Lagerflächen, meist die Grundstücksrandbereiche, weisen eine Durchsetzung mit Altgras und Ruderalvegetation auf. Partiiell kommen auch Birken, Weiden und Pappeln auf.

Die Grundstückseingrünung der einzelnen gewerblich genutzten Flächen ist partiiell als mindestens 1,50 m breiter Grünstreifen ausgeführt, der überwiegend als Hecke mit hohem Ziergehölzanteil umgesetzt ist.

Eingrünungsdefizite ergeben sich v.a. entlang der großflächigen Gewerbeflächen östlich der Strasse „Im Gewerbegebiet“, die sich auch auf das Stadtbild auswirken, da sie von der Ortsdurchfahrtsstrasse gut einsehbar sind. Eingrünungen nach Westen und Norden fehlen ebenfalls weitestgehend. Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich an dem Ufer des Badeweiheres eine gut ausgeprägte Gehölzstruktur bzw. einzelne markante Weiden, die in Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten ist.

Entlang der Erschließungsstraßen sind Parkierungsflächen angelegt, die von einzelnen Laubbaum –Hochstämmen (Esche, Ahorn, Walnuss) unterbrochen werden. An der Spalter Strasse befindet sich auf Höhe des Einkaufsmarktes eine markante Eiche mit einem Stammdurchmesser von 80 cm, die zu erhalten ist und deren



Standortbedingungen durch Maßnahmen im Bereich der Baumscheibe optimiert werden sollten.

Das Planungsgebiet weist keine ausgewiesenen Schutzgebiete, Biotop- oder Biotopkartierung oder Artenschutz nachweise auf.

Die Lebensraumfunktion kann durch die überwiegend überbauten, versiegelten und stark verdichteten Bereiche, die partielle landwirtschaftliche Nutzung im Geltungsbereich und den angrenzenden Flächen als gering und bayernweit potenziell häufig bezeichnet werden.

#### 13.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Objektive Kriterien bei der Beurteilung des Orts- und Landschaftsbildes sind die naturräumliche und kulturhistorisch gewachsene Charakteristik eines Raumes sowie die Vielfalt und die Naturnähe eines Landschaftsteilraumes. Unter dem Orts- und Landschaftsbild werden alle optisch und sinnlich wahrnehmbaren Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden, darunter auch Kriterien wie Erreichbarkeit, Erschließung, Attraktivität, Aussicht und klimatische Faktoren.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um zentrumsnahe, gut erschlossene bzw. erschließbare Flächen.

Defizite bzw. negative Auswirkungen auf das Stadtbild sind derzeit durch die großflächigen, überwiegend versiegelten, stark verdichteten und ungegliederten Teilbereiche östlich der Straße „Im Gewerbegebiet“ vorhanden, die von der Ortsdurchfahrt einsehbar sind.

Weitere Defizite liegen in den Randbereichen des Geltungsbereiches durch fehlende Eingrünungen. Während der Flächennutzungsplan nach Westen noch eine Erweiterung des Gewerbegebietes vorsieht und somit die Ausformulierung eines dauerhaften Siedlungsrandes im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes noch nicht ausgeführt wird, kann über Maßnahmen der Grünordnung in den südlichen und nördlichen Randbereichen eine Verbesserung für das Stadt- und Landschaftsbild erreicht werden.

#### 13.3.6 Schutzgut Mensch (Wohnen, Gesundheit, Freizeit und Erholung)

Die bestehenden gewerblich genutzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches schließen im Südosten an ein bestehendes Wohngebiet und im Nordosten an ein Mischgebiet an. Die Planung sieht im Anschluß an das Mischgebiet die Realisierung eines Wohngebietes vor. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten der aneinandergrenzenden unterschiedlichen Nutzungen sind Maßnahmen bzw. Einschränkungen in der Übergangszone zwischen Wohnen und Gewerbe notwendig.

Für die Planung wurde ein Schallschutzgutachten durch das Büro Sorge, Bericht Nr. 8666.2 vom 30.10.2006, erstellt. Die Untersuchung berücksichtigt für die bereits angesiedelten Betriebe die allgemeinen Auflagen zum Schallimmissionsschutz aus den jeweiligen Genehmigungsbescheiden. Für noch unbebaute Grundstücke werden die zulässigen Emissionspegel in der Form von immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) für den Tag – und den Nachtzeitraum berechnet und hinsichtlich der Summenwirkung mit den vorhandenen Betrieben optimiert.



13.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler.

13.3.8 Zusammenfassende Bewertung des Ist-Zustandes und der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es ergibt sich folgende Abschätzung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

<b>Schutzgut</b>	<b>erheblich</b>	<b>nicht erheblich</b>	<b>Anmerkung</b>
<b>Boden</b>		x	Ertragsleistung, Versickerungsleistung, Lebensraum- und Pufferfunktionen werden gegenüber dem Bestand nicht nachhaltig verschlechtert.
<b>Klima/ Luft</b>		x	Aufgrund der Maßnahmenplanung ist gegenüber dem Bestand keine nachhaltige Verschlechterung zu erwarten.
<b>Wasser</b>		x	Oberflächenwasserabfluß wird im Bereich des geplanten Wohngebietes und der Grünflächen verbessert.
<b>Arten und Lebensräume</b>		x	Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen bedingen vielmehr eine Anreicherung
<b>Landschaftsbild</b>		x	Verbesserung in den nördlichen und südlichen Randbereichen, sowie Gliederung durch Grünflächen innerhalb der Bebauung
<b>Mensch</b>	x		Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel zum Schutz vor Lärm
<b>Wechselwirkungen</b>		x	Wechselwirkungen mit erheblichen negativen auf die Umwelt sind voraussichtlich nicht zu erwarten

13.4 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG

Da die Flächen im Geltungsbereich bereits überwiegend überbaut bzw. befestigt sind, hätte auch eine Nichtdurchführung der vorliegenden Planung keinen positiven Effekt auf den Umweltzustand in diesem Bereich. Die Problematik der aufeinander zu gewachsenen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen an der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist auch derzeit bereits gegeben und müsste im Hinblick auf die Ansiedelung von Gewerbebetrieben, v.a. östlich der Strasse „Im Gewerbegebiet“ im Einzelfall jeweils neu überdacht werden.



### 13.5 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

Gemäss § 1a (2) des Baugesetzbuches und Art 6a (2) des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden kann; das gemeindliche Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden.

Da es sich um ein überwiegend bereits realisiertes Gewerbegebiet handelt, stellt sich v.a. die Frage nach der Verringerung bzw. nach ausgleichenden Maßnahmen.

- Festsetzung von Erhaltungsgeboten bei Gehölzbeständen
  - Erhalt der Gehölzstruktur an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze im Übergang zu den Weihern und Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und den Verlust ökologisch wertvoller Strukturen.
  - Erhalt der markanten und raumwirksamen Eiche auf Höhe des Einkaufsmarktes (Stammdurchmesser 80 cm).
  
- Verminderung des Niederschlagsabflusses durch
  - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich neuanzulegender Gehwege sowie öffentlicher und privater PKW-Stellplätze
  - Reduzierung der Versiegelung bzw. der Bodenverdichtungen im Bereich des geplanten Wohngebietes und anschließenden Grünfläche
  - Empfehlung zur Versickerung gering verschmutzter Niederschlagswasser über den Oberboden (Schichtdicke mindestens 20 cm) auf den privaten Grundstücken, soweit dies aufgrund eines ausreichenden Grundwasserflurabstandes möglich ist.
  
- Verbesserung des Kleinklimas innerhalb der bebauten Bereiche durch Pflanzmassnahmen und Anlage von Grünflächen
  - Fassadenbegrünungen vermeiden das Aufheizen von Gebäuden
  - Baumüberstellung und Eingrünung von Stellplätzen durch Festsetzung von Mindestpflanzgeboten (Ausfilterung von Staub, höhere Luftfeuchtigkeit)
  - Anlage von privaten Grünflächen einschliesslich Bepflanzung auf den einzelnen Grundstückspartellen
  - Anlage öffentlicher Grünflächen mit Pflanzgeboten
  
- Verbesserung der Eingrünung der Bebauung an den nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenzen (Orts- und Landschaftsbild)

Maßnahmen zur Eingrünung des Gewerbegebietes sind nicht nur von ökologischen Nutzen und tragen zur Schonung der Ressourcen bei, sie sind auch von wirtschaftlichem Interesse. Die Vermeidung bzw. Reduzierung des Niederschlagsabflusses (Versickerung, Regenwassernutzung) hat durch die Reduzierung der Abwassermengen einen Entlastungseffekt hinsichtlich der Kanalisation.

Weiterhin kann durch die Durchgrünung des Gewerbegebietes und die Eingrünung der einzelnen gewerblichen Betriebe ein positives Bild vermittelt werden, das in manchen Fällen auch einen Imagegewinn bedeuten kann.



### 13.6 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Da es sich um ein bereits weitestgehend realisiertes Gewerbegebiet handelt, standen Standortalternativen nicht zur Diskussion. Vielmehr standen die unterschiedlichen Nutzungen (Wohnbebauung – Gewerbe) an der Ostseite des Geltungsbereiches und die Schaffung eines gegliederten Übergangs zwischen heranrückender Wohnbebauung im Osten und Gewerbegebiet im Westen im Mittelpunkt. Die Fragestellung wurde in verschiedenen Besprechungen mit dem Landratsamt (Immissionsschutz, Baurecht, Naturschutz) erörtert. Nachdem an der östlichen Geltungsbereichsgrenze bereits Wohnbebauung vorhanden ist und bezüglich des im Nordosten angrenzenden Teilbereichs Interesse für eine weitere wohnbauliche Nutzung bekundet worden ist, kam man in Absprache mit dem Landratsamt zu dem Ergebnis unter Beachtung der vorhandenen gewerblichen Nutzung eine zweizeilige Wohnbebauung in Erwägung zu ziehen. Durch die Ausformulierung einer Grünfläche mit Baumbestand sowie Eingrünungsmaßnahmen an den jeweiligen privaten Grundstücksgrenzen und einer begrünten Sichtschutzwand an der südlichen Grenze wird ein Puffer zwischen den unterschiedlichen Nutzungen formuliert.

### 13.7 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ auf der Basis der für das Gebiet bekannten Daten. Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustandes im Planungsgebiet wurden herangezogen:

- Allgemeine Datengrundlagen
  - Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7)
  - Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Roth
  - Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Abenberg (2005)
  - Amtliche Biotopkartierung (LfU)
  - Schutzgebietsverordnungen (LfU)
  
- gebietsbezogene Datengrundlagen
  - Vorentwurf Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, Stand 12.10.2006;
  - Schallschutztechnische Untersuchung Bericht Nr. 8666.2, Stand 30.10.2006 (Büro Sorge)
  
- Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse

Ergebnisse der Behördenbeteiligung werden im Laufe des Verfahrens berücksichtigt.

### 13.8 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG ERHEBLICHER AUSWIRKUNGEN

Zum Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen werden in der Planzeichnung sowie in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan die zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel je m<sup>2</sup> Betriebsgrundstücksfläche L<sub>IFSP</sub> in dB (A) bezogen auf die jeweiligen Flurnummern festgesetzt. Bei Neuplanungen bzw. Nutzungsänderungen ist der Nachweis der Einhaltung der oben genannten schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen grundsätzlich mit dem jeweiligen Antrag vor Baubeginn bei der Stadt Abenberg vorzulegen.



13.9 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
<b>Boden</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
<b>Klima/ Luft</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
<b>Wasser</b>	gering Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
<b>Arten und Lebensräume</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
<b>Landschaftsbild</b>	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
<b>Mensch (Lärmimmissionen)</b>	mittlere Erheblichkeit	hoch Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	hoch
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein zu ca. 80% überbautes Gewebegebiet handelt und die Überplanung in Teilbereichen (allgemeines Wohngebiet) eine Reduzierung der Überbauung bzw. Versiegelung bedeutet und darüber hinaus zusätzliche öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten vorgesehen sind, kann davon ausgegangen werden, dass für die Schutzgüter Klima/ Luft, Orts- und Landschaftsbild, Arten und Lebensräume insgesamt eine Verbesserung eintritt.

Aufgrund der Inanspruchnahme der noch nicht überbauten, teilweise landwirtschaftlich genutzten Parzellen, die aber im ursprünglichen Bebauungsplan-Entwurf ebenfalls bereits als Gewerbeflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,8 angesetzt worden sind, ergibt sich gegenüber der derzeitigen Bestandssituation eine geringfügige Verschlechterung bezüglich der Schutzgüter Boden und Wasser. Gegenüber der ursprünglichen Planung entsteht allerdings kein zusätzlicher Eingriff.

Als Maßnahme der Überwachung möglicher erheblicher Auswirkungen werden in den Festsetzungen des Bebauungsplans die zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel je m<sup>2</sup> Betriebsgrundstücksfläche L<sub>IFSP</sub> in dB (A) bezogen auf die jeweiligen Flurnummern festgesetzt. Bei Neuplanungen bzw. Nutzungsänderungen ist der Nachweis der Einhaltung der oben genannten schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen grundsätzlich mit dem jeweiligen Antrag vor Baubeginn bei der Stadt Abenberg vorzulegen. Darüber hinaus kann über eine abschirmende Bebauung auf Seiten des Gewerbegebietes (Anordnung der Betriebshofflächen, Parkplätze usw. nach Westen), die Anlage einer Grünfläche zwischen den unterschiedlichen Nutzungen und die Ausbildung einer begrünten Sichtschutzwand an der Südseite der Wohnbebauung ein positiver Beitrag geleistet werden.



Aufgestellt  
Roth, den 24.07.2007

Landschaftsarchitekturbüro Böhringer GmbH  
Hilpoltsteiner Str. 29  
91154 Roth

[roth@landschaftsarchitekt-boehringer.de](mailto:roth@landschaftsarchitekt-boehringer.de)



**ANLAGEN:**

1. Schallimmissionsschutztechnische Untersuchungen,  
Bericht 8666.2;  
Büro Wolfgang Sorge, Nürnberg; 30.10.2006
  
2. Schallimmissionschutztechnische Beurteilung Fa. Rock,  
Bericht 8666.1;  
Büro Wolfgang Sorge, Nürnberg; 20.04.2006