

Stadt Abenberg



Bebauungsplan Nr. 22

Wohngebiet „Am Steig“

Begründung

Ausfertigung
i. d. F. vom 18.05.2015

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Einleitung	3
1.1 Anlass und Erfordernis der Planung	3
1.2 Verfahren	3
1.3 Beschreibung des Planungsgebiets.....	3
2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	5
2.1 Regional- und Landesplanung	5
2.2 Flächennutzungsplan	5
3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	6
3.1 Bauliche Nutzung und Gestaltung	6
3.2 Verkehrserschließung, ruhender Verkehr	8
3.3 Gestalterische Ziele der Grünordnung	8
3.4 Flächennutzung.....	8
4 Ver- und Entsorgung.....	9
4.1 Entwässerung.....	9
4.2 Wasserversorgung	9
4.3 Stromversorgung.....	10
4.4 Nutzung erneuerbarer Energien	10
4.5 Fernmeldeanlagen.....	10
4.6 Abfallentsorgung	10
5 Natur und Landschaft	11
5.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	11
5.2 Abiotische Schutzgüter.....	11
5.3 Biotop und Pflanzen	11
5.4 Landschafts-/Stadtbild	11
5.5 Fauna/Artenschutz	12
6 Aufstellungsvermerk.....	13

1 Einleitung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Stadt Aabenberg verzeichnet ein stetiges Interesse an Wohnbauflächen während der Vorrat an verfügbaren erschlossenen Bauparzellen schwindet. Um auch in Zukunft bauwilligen Bürgern attraktives Wohnbauland anbieten zu können, ist die Erschließung eines kleinen Wohnbaugebiets mit insgesamt 6 Bauparzellen im Rahmen der Innenentwicklung geplant. Hierfür hat die Stadt Aabenberg im Jahr 2014 das ehemalige Betriebsgelände eines ortsansässigen Bauunternehmens erworben. Nachdem die Firma in den vergangenen Jahren in das Aabenberger Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand umgezogen war, lag das betroffene Grundstück im Innenbereich der Stadt zwischenzeitlich brach. Die Stadt Aabenberg beabsichtigt nun nach dem Erwerb des Grundstücks die Wiedernutzbarmachung der Fläche und Erschließung als Wohnbauland. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll hierfür die baurechtliche Grundlage geschaffen werden.

1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als sogenannter „Bebauungsplan der Innentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt (hier: Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen). Die Kriterien des § 13a Abs. 1 BauGB für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren wurden von der Stadt geprüft und sind erfüllt:

- Die festgesetzte Grundfläche liegt unterhalb von 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 frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

1.3 Beschreibung des Planungsgebiets

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Am Steig“ umfasst das Flurstück mit der Nummer 304/33 in der Gemarkung Aabenberg, Stadt Aabenberg, Landkreis Roth. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt rund 0,34 ha.

Das Planungsgebiet befindet sich im Innenbereich von Aabenberg, etwa 300 m südlich der Altstadt im Dreieck zwischen der „Spalter Straße“ und der Erschließungsstraße „Am Steig“ (vgl. Abbildung 1). Das geplante Baugebiet liegt an einem nach Süden geneigten Hang. Das Gelände fällt von ca. 390,5 m ü. NN im Norden auf ca. 386,0 m ü. NN im Süden ab. Die durchschnittliche Neigung beträgt ca. 5%.

Im Osten wird der Geltungsbereich unmittelbar von der Erschließungsstraße „Am Steig“ begrenzt mit dahinterliegender Wohnbebauung und dem Jugendheim im Nordosten. Im Norden und Nordwesten befindet sich zwischen der „Spalter Straße“ und dem geplanten Wohngebiet

eine einreihige Bebauung mit Wohngebäuden, zum Teil mit Mischnutzung (Zahnarztpraxis). Im Bereich der ehemaligen Betriebsgeländezufahrt grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an die Spalter Straße. Im Süden wird das Planungsgebiet von Wohnbebauung begrenzt, lediglich im Südwesten grenzt der Geltungsbereich an eine kleine innerörtliche Grünlandfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung.

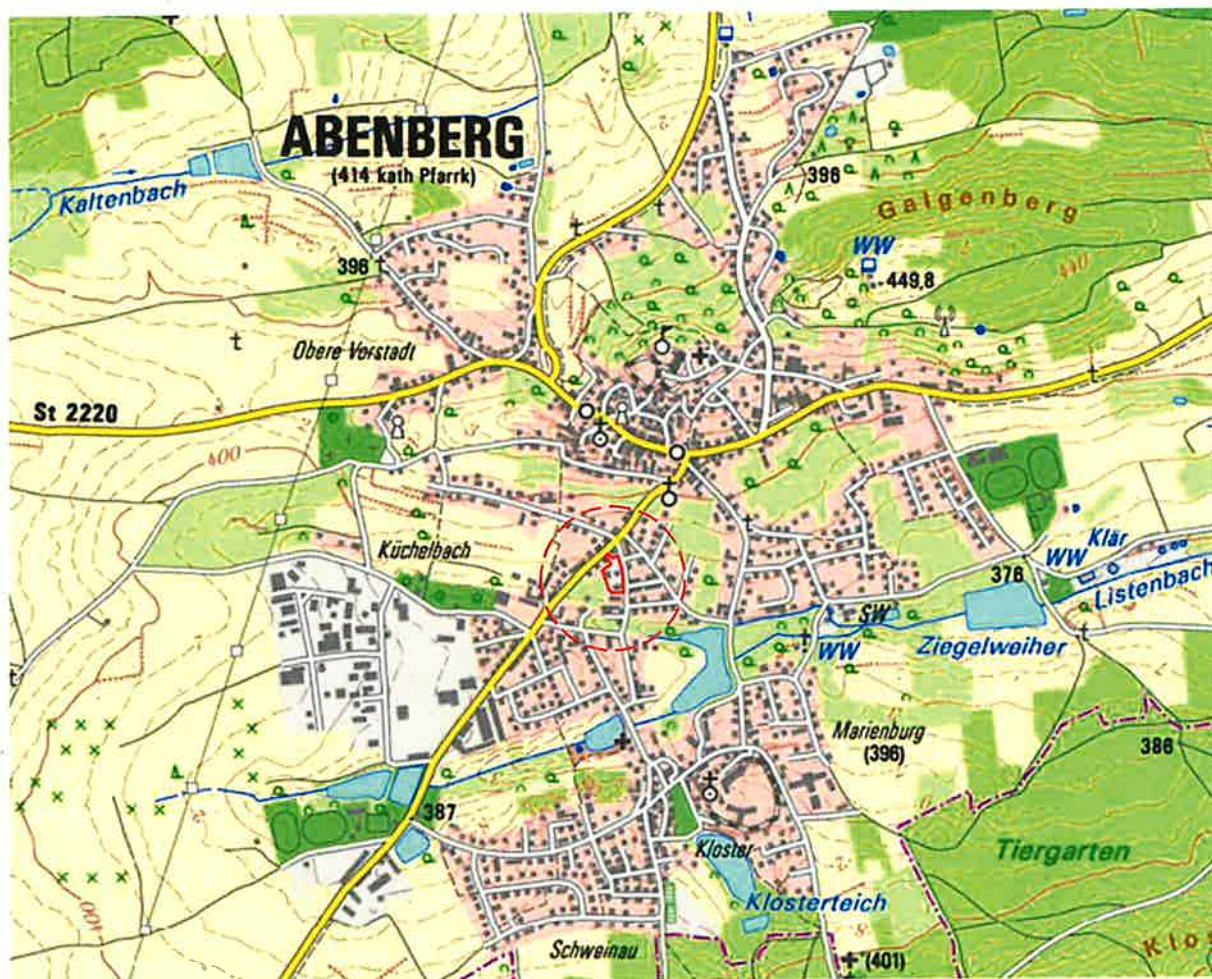


Abbildung 1: Lage des Baugebiets „Am Steig“ im Ortsbereich Abenberg (Ausschnitt aus der TK25, ohne Maßstab)

Zum Zeitpunkt des Erwerbs des überplanten Grundstücks durch die Stadt Abenberg war das Gelände mit drei Lagerhäusern bestanden. Der Untergrund war überwiegend mit Beton befestigt und damit in hohem Maße versiegelt. Gebäude, Anlagen und Flächenbefestigungen wurden von der Stadt Abenberg ordnungsgemäß abgebrochen und das Gelände freigegeben.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 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)

Die Stadt Aabenberg folgt mit der Ausweisung des Baugebiets „Am Steig“ als Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Brachfläche diesem landesplanerischen Ziel.

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Aabenberg aus dem Jahr 2005 ist das Planungsgebiet als kleinräumiges Mischgebiet (M) dargestellt, welches zum großen Teil von Wohnflächen (W) umgeben ist (vgl. Abbildung 2).

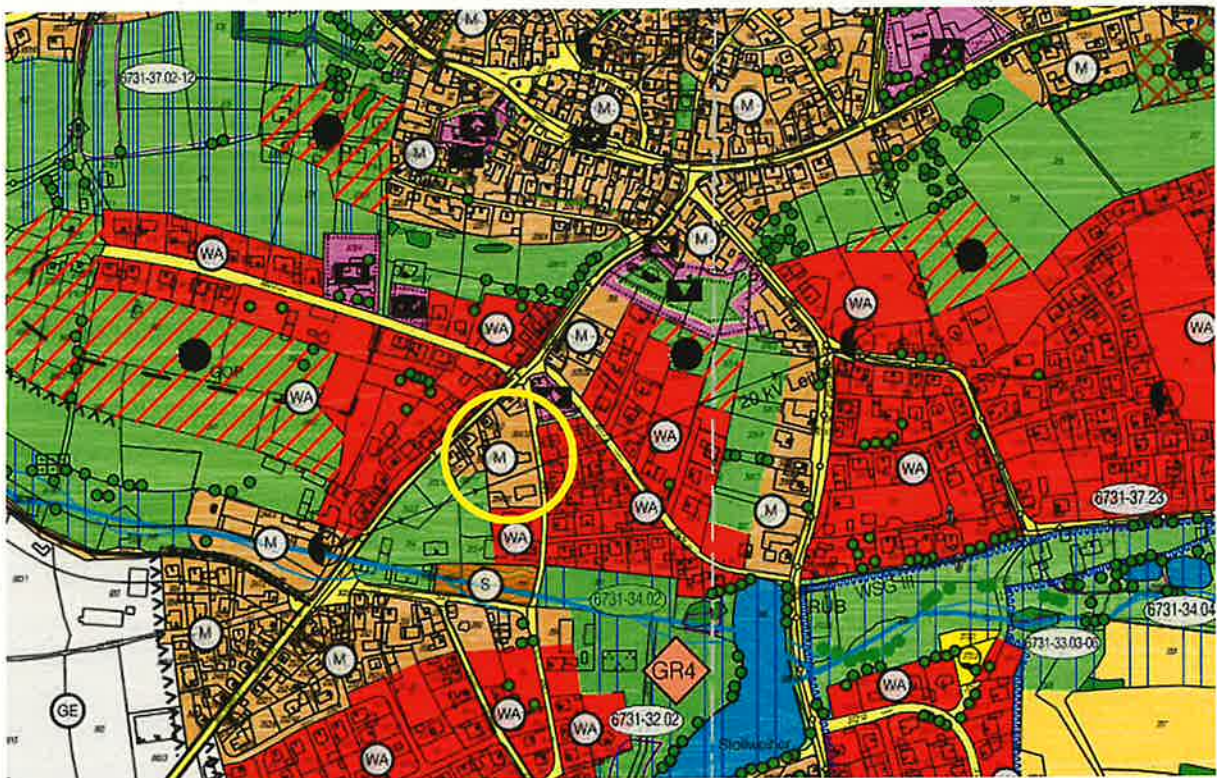


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Aabenberg, ohne Maßstab (Planungsgebiet durch gelben Kreis markiert)

Da das geplante Baugebiet „Am Steig“ primär für die Wohnbaunutzung vorgesehen ist, erfolgt die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) und weicht damit von der Darstellung des FNPs ab. Aufgrund der Bestandssituation in der Umgebung sind Konflikte allerdings nicht zu erwarten.

Die Darstellung als Mischgebiet im FNP ist im Wesentlichen auf das ehemalige Betriebsgelände einer Baufirma zurückzuführen, welches den größten Flächenanteil der Mischgebiets-einheit einnahm. Die im Norden und Nordwesten in das Mischgebiet einbezogenen Einzelhäuser dienen vorwiegend der Wohnnutzung, lärmintensive Betriebe sind hier nicht vorhanden (lediglich eine Zahnarztpraxis). Im Nordosten grenzt das Jugendheim an, welches als Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNPs abweicht, im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Bedingung ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Eine solche Beeinträchtigung ist nach Auffassung der Stadt Abenberg nicht gegeben. Die Anpassung des FNPs erfolgt im Wege der Berichtigung nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 22 „Am Steig“.

3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

3.1 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Baugebiet wird in 6 Bauparzellen gegliedert und weist mit Größen zwischen 450 m² und 640 m² kleine bis mittlere Grundstücksgrößen auf. Die geplanten Bauflächen werden entsprechend der vorgesehenen Nutzung zu Wohnzwecken als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Es werden maximal 2 Vollgeschosse (II) zugelassen. Diese Festsetzungen sind typisch für allgemeine Wohngebiete und orientieren sich an der umgebenden Bebauung.

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass als Hausformen lediglich Einzelhäuser zulässig sind. Die Stadt will hierdurch insbesondere der Nachfrage nach Grundstücken für eine Einzelhausbebauung (z.B. für junge Familien) entsprechen.

Grundsätzlich soll den Bauwerbern bei der Gebäudeplanung und -gestaltung ein hohes Maß an Freiheit und Flexibilität eingeräumt werden. Dies wird durch die nachfolgend erläuterten planerischen und textlichen Festsetzungen umgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Planblatt dargestellten, relativ weit gefassten Baugrenzen festgesetzt. Die Standorte der Gebäude sowie die Firstrichtung sind unter Berücksichtigung der Baugrenzen freibleibend, um ein hohes Maß an Flexibilität bei der Gebäudeplanung zu gewährleisten. Hauptgebäude dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Garagen und Nebengebäude dürfen dagegen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Im Hinblick auf den zwischenzeitlich verstärkten Trend zu mehr individueller und moderner Bauweise mit energie- und kostensparenden Bau- und Dachformen hat sich die Stadt Abenberg entschlossen, für das Baugebiet auch moderne, individuellere Bauweisen und Dachformen zuzulassen. So werden neben den traditionell landschaftstypischen Satteldächern auch Pultdächer in geschlossener und versetzter Bauweise sowie Walm- und Zeldächer zugelassen. Für Bauweisen mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss werden dabei unter Berücksichtigung einer maximalen Kniestockhöhe von 0,75 m steilere Satteldächer mit Nei-

gungen von 35 bis 50° zugelassen. Für Gebäude mit Obergeschoss bzw. höherem Kniestock werden Dachneigungen von 15 bis maximal 30° (SD) bzw. 25° (PD, VPD, WD, ZD) zugelassen, um die Höhenentwicklung der Gebäude einzuschränken.

Insgesamt werden für das Baugebiet folgende Dachformen und -neigungen zugelassen:

Für Bauweise E+D = II (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss):

- Satteldach (SD), Dachneigung 35-50°, Kniestockhöhe maximal 0,75 m

Für Bauweise E+I = II (Erdgeschoss und Obergeschoss; Dachgeschoss kein Vollgeschoss bzw. Kniestock über EG-Decke größer als 0,75 cm):

- Satteldach (SD), Dachneigung 15-30°
- Pultdach (PD), Dachneigung 15-25°
- Versetztes Pultdach (VPD), Dachneigung 15-25°
- Walmdach (WD), Dachneigung 15-25°
- Zeltdach (ZD), Dachneigung 15-25°

Die Errichtung von Zwerchgiebeln sowie Dachgauben als Giebelgauben oder Schleppegauben wird zugelassen. Die Dacheindeckung ist mit Dachsteinen oder Dachziegeln in nicht glänzenden, roten, rotbraunen, grauen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Farbtönen möglich.

Für Garagen und Nebengebäude werden sämtliche Dachformen mit Neigungen zwischen 0 und 50° zugelassen; hier sind neben den oben genannten auch andere Dacheindeckungen möglich. Hierdurch soll den Bauwerbern auch die Möglichkeit zur Errichtung kostengünstiger Garagen (z.B. als Beton-Fertigarage) geboten werden.

Für die Höhenlage der Gebäude in Bezug auf das Urgelände wird folgende Regelung getroffen: Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an der bergseitigen Gebäudeseite (im Norden) mittig maximal 0,20 m über dem Urgelände liegen. Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhenivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Ortsfremde, landschafts-untypische Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Spaltklinker, o.ä. werden aus ästhetischen Gründen ausgeschlossen. Ebenso wird die Errichtung von Blockhäusern („Baumstammhäuser“) ausgeschlossen.

Die Höhe von straßenseitigen Einfriedungen wird auf maximal 1,20 m eingeschränkt, um negative Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild zu vermeiden. Für die übrigen Grundstücksgrenzen (seitlich und rückwärtig) gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Im Gartenbereich werden Stützmauern und Abtreppungen aus Naturstein sowie Böschungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zugelassen. Dies ist erforderlich, um im Hinblick auf die Geländeneigung eine ebene Terrassenbildung bzw. einen Höhenausgleich zu den Nachbargrundstücken zu ermöglichen.

3.2 Verkehrserschließung, ruhender Verkehr

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt primär über die bereits vorhandene Erschließungsstraße „Am Steig“. Die Parzellen 2, 5 und 6 können direkt von dieser Erschließungsstraße angefahren werden. Die Parzelle 1 kann verkehrsmäßig über die Zufahrt des ehemaligen Betriebsgeländes direkt von der Spalter Straße aus erschlossen werden.

Zur Erschließung der hinterliegenden Parzellen 3 und 4 ist die Errichtung eines ca. 23 m langen Stichwegs mit einer Breite von 4,0 m in Pflasterbauweise (z.B. Betonpflaster) vorgesehen. Der Stichweg wird am Ende trichterförmig auf ca. 12,0 m aufgeweitet, um Zufahrten zu den Baugrundstücken 3 und 4 zu mit jeweils 6,0 m Breite zu ermöglichen. Hierdurch wird gleichzeitig eine begrenzte Wendemöglichkeit am Ende des Stichwegs geschaffen. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird auf die Anlage eines größeren Wendeplatzes verzichtet.

Ein Parken in der Erschließungsstraße „Am Steig“ sowie im geplanten Stichweg ist aufgrund der geringen Fahrbahnbreiten nicht möglich. Aufgrund dessen sind im Baugebiet auf jeder Bauparzelle mindestens zwei Stellplätze anzulegen (z.B. Doppelgarage).

3.3 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Aufgrund der geringen Baugebietsgröße und der Lage im Innenbereich der Stadt Aabenberg, wird von weitreichenden grünordnerischen Festsetzungen abgesehen. Um jedoch dem ländlichen Charakter der Planungsgebiets Rechnung zu tragen und die innere Durchgrünung des Baugebiets zu fördern, wird in der Satzung die Pflanzung von mindestens einem hochstämmigen Laub- oder Obstbaum je Bauparzelle vorgeschrieben („Hausbaum“). Zugelassen sind alle Bäume aus den Listen heimischer Gehölze der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth; eine landschaftsplanerische Vorauswahl ist der Pflanzliste „Private Grünflächen“ unter Ziffer 3.1 der Satzung zu entnehmen.

3.4 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt die Flächennutzung innerhalb des geplanten Baugebietes.

Tabelle 1: Flächennutzung im geplanten Baugebiet „Am Steig“

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Wohnbauflächen	96 %	3.240 m ²
Verkehrsflächen	4 %	134 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	3.374 m²

4 Ver- und Entsorgung

Im Folgenden werden die vorgesehenen Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung innerhalb des geplanten Baugebiets erläutert.

4.1 Entwässerung

Abenberg wird bislang weitgehend im Mischsystem entwässert. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Kleinräumigkeit der Planung ist eine Entwässerung der neuen Wohnbauflächen im Trennsystem im Rahmen der Verhältnismäßigkeit nicht realisierbar. Es erfolgt deshalb eine Entwässerung über das bestehende Mischsystem. Im Bereich des geplanten Stichwegs, wird hierfür ein ca. 30 m langer Mischwasserkanal neu verlegt und an den in der Erschließungsstraße vorhandenen Mischwasserkanal DN 300 angeschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Kellergeschosse der geplanten Bauparzellen aufgrund der geringen Tiefe des Kanalbestands voraussichtlich nicht im freien Gefälle entwässert werden können.

Das Abwasser wird über den südlich gelegenen gemeindlichen Mischwassersammler der Kläranlage Abenberg zugeleitet. Die zu entwässernde Fläche ist bereits bisher im Nachweis der Mischwasserbehandlung der Kläranlage berücksichtigt, so dass eine ausreichende Leistungsfähigkeit von Kanalnetz und Kläranlage gegeben ist. Durch die Umnutzung als Wohnbauflächen ist zwar ein geringfügig erhöhter Schmutzwasseranteil zu erwarten, der Anteil des Niederschlagswassers dürfte jedoch aufgrund der großflächigen Entsiegelung des bisherigen Baubetriebsgeländes deutlich verringert werden.

Zudem wird den Bauwerbern empfohlen, Niederschlagswasser aus den privaten Dach- und Hofflächen bei geeignetem Untergrund auf dem Grundstück zu versickern. Hierbei sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Darüber hinaus wird empfohlen, Einfahrten und Hofbefestigungen in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z.B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.).

Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den privaten Dachflächen wird die Errichtung von Zisternen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Gartenbewässerung verwendet werden. Der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

Der Zisternenüberlauf bzw. der Überlauf von Versickerungsmulden kann als „Notüberlauf“ an den gemeindlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Mit den genannten Empfehlungen an die Bauwerber soll im Rahmen der Möglichkeiten eine Schonung des natürlichen Wasserhaushalts mit größtmöglicher Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf angestrebt werden.

4.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Neubaugebietes wird durch den Anschluss an das gemeindliche Wasserversorgungsnetz der Stadt Abenberg sichergestellt. Das städtische Versorgungsnetz wird im Rahmen der Erschließung entsprechend erweitert.

4.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ERGIE Netz GmbH nach entsprechender Netzerweiterung. Die Verteilung innerhalb des Baugebietes erfolgt mittels Erdverkabelung.

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

4.4 Nutzung erneuerbarer Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien empfohlen. In Anbetracht der günstigen Südausrichtung des Baugebietes wird zur Nutzung von Solarenergie insbesondere die Errichtung solarthermischer und/oder Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen empfohlen.

4.5 Fernmeldeanlagen

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen unterstehen einem von der Stadt zu beauftragenden Unternehmen.

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

4.6 Abfallentsorgung

Die geordnete Abfallentsorgung getrennt nach Wert- und Reststoffen erfolgt durch den Landkreis Roth.

Die beiden Parzellen im Westen des Geltungsbereiches sind durch einen kurzen Stichweg ohne Wendemöglichkeit für 2- oder 3-achsige Müllfahrzeuge erschlossen. Die Bewohner der betreffenden Parzellen müssen ihre Abfall- und Wertstoffgefäße am Tag der Entleerung an die nächstgelegene Erschließungsstraße (Am Steig) bringen.

5 Natur und Landschaft

5.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Im Geltungsbereich und der direkten Umgebung sind weder Schutzgebiete ausgewiesen noch Flächen in der amtlichen Biotopkartierung erfasst.

5.2 Abiotische Schutzgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen ausschließlich anthropogen bereits veränderte, durch die bisherige Nutzung als Betriebsgelände eines Bauunternehmens z.T. überbaute und größtenteils versiegelte Böden. Eine Neuversiegelung unbeeinträchtigter Böden „auf der grünen Wiese“ wird folglich vermieden. Damit wird dem Grundsatz sparsam mit dem Schutzgut Boden umzugehen entsprochen.

Beeinträchtigungen des Boden-/Wasser- und Klimahaushalts als Retentionsfläche und Kaltluftentstehungsfläche sind im Vergleich zu Vornutzung nicht zu erwarten. Durch die Umnutzung des ehemaligen Betriebsgeländes einer Baufirma ist im Geltungsbereich insgesamt von einer Verringerung des Versiegelungsgrads auszugehen. Der Bebauungsplan sieht eine GRZ von 0,4 vor. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Durch die entstehenden Gärten sind geringfügig positive Auswirkungen auf die Versickerungs- und Rückhaltefunktion der Böden zu erwarten.

5.3 Biotope und Pflanzen

Der Geltungsbereich wird geprägt durch typische Strukturen der brachliegenden Nutzung:

- Gebäude, Container und Schuppen;
- versiegelte und verdichtete Verkehrs- und Lagerflächen;
- randlich krautig-grasige kurzlebige Ruderalflur auf gestörten Böden.

Nach dem Bayerischen Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in der Fassung vom Januar 2003 sind damit nur Biotoptypen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt betroffen.

Im nördlichen Geltungsbereich stand eine Linde mit einem Stammdurchmesser von ca. 40-50 cm. Der Stamm teilte sich in ungefähr 1,0 bis 1,5 m Höhe in mehrere Stämme. Aus artenschutz- und naturschutzrechtlichen Gründen wurde der Baum im Dezember 2014 gefällt (vgl. Kapitel 5.5).

Die Pflanzung von mindestens einem hochstämmigen Obstbaum oder heimischen Laubbaum je Bauparzelle, die GRZ von 0,4 und die Begrünung und Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen führen zu einer Durchgrünung des geplanten Baugebiets, so dass insgesamt die Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope und Pflanzen als unerheblich bewertet werden.

5.4 Landschafts-/Stadtbild

Das geplante Baugebiet liegt südlich der Altstadt Abenberg. Das Umfeld wird durch Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten geprägt. Die brachliegende Fläche stellt eine Vorbelas-

tung für das Stadtbild dar. Die geplante Bebauung mit Wohngebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen und Gartenfläche fügt sich in die Umgebung ein, sodass insgesamt eine Aufwertung des Stadtbildes zu erwarten ist.

5.5 Fauna/Artenschutz

Rechtlicher Hintergrund

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Überprüfung und Einschätzung des Lebensraumpotentials

Die vorhandenen Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich wurden im Vorfeld auf potentielles Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Arten geprüft.

Als einziger Baum stand im Geltungsbereich eine mehrstämmige Linde jungen bis mittleren Alters. Bei einer Betrachtung im Dezember 2014 konnten weder Spalten noch Höhlen gefunden werden. Um der naturschutzrechtlichen Forderung Genüge zu tun, Gehölze nur außerhalb der Brutzeit zur roden bzw. abzuschneiden, wurde die Linde anschließend im Dezember 2014 gefällt. Weitere Gehölze sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Der Gebäudebestand wurde im Dezember 2014 und Januar 2015 auf Fledermäuse untersucht. Weder in den Gebäuden noch an potentiellen Einflugstellen konnten Hinweise oder Spuren auf Fledermausquartiere und -vorkommen gefunden werden.

Aufgrund der großflächigen Versiegelung des Geländes sind keine weiteren Lebensräume für artenschutzrechtlich relevante Arten vorhanden. Die schmalen, randlichen ruderalen Säume weisen starke Bodenverdichtung und fehlende Anschlusshabitats auf. Vorkommen von Reptilien (insbesondere Zauneidechsen) sind deshalb nicht zu erwarten.

Fazit

Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

Aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit und der Strukturarmut der von der Planung betroffenen Flächen können Vorkommen und Betroffenheit für artenschutzrechtlich relevante Arten ausgeschlossen werden. Die Einschätzung wurde anhand von Begehungen bestätigt.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass nach geltendem Naturschutzgesetz die Entfernung von Gehölzen nur außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. von 01.10. bis 28.02. zulässig ist.

6 Aufstellungsvermerk

Klos GmbH & Co. KG, Spalt

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung

aufgestellt: 20.01.2015

geändert: 18.05.2015



Manfred Klos, Dipl.-Ing.