

STADT ABENBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 WASSERMUNGENAU

MIT INTEGRIERTEM

GRÜNORDNUNGSPLAN UND UMWELTBERICHT

„AM UNTERN BEERBACHER WEG“



BEGRÜNDUNG

STAND 02.11.2017



APPELTAUER + BRANDL
ARCHITEKTEN

Inhalt

1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Rahmenbedingungen der Planung	3
2.1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes	3
2.2. Lage, Topografie und derzeitige Nutzung des Plangebiets	3
3. Geplante Festsetzungen und Hinweise	4
3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
3.2. Baugestalterische Festsetzungen	4
3.3. Grüngestaltung	5
4. Erschliessung	5
4.1. Verkehrserschliessung	5
4.2. Ver-und Entsorgung	5
4.2.1. Wasserversorgung	5
4.2.2. Abwasserentsorgung, Regenrückhaltung	5
4.2.3. Abfallentsorgung	6
4.2.4. Energieversorgung	6
4.2.5. Leitungen	6
5. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit	6
5.1. Ausgleichsflächen	6
5.2. Artenschutz	6
5.3. Altlasten	7
5.4. Immissionen(Lärm-und Geruchsimmisionen)	7
6. Kosten und Ausbau der Erschließung	7
7. Bodenordnende Maßnahmen	7

Änderungen gegenüber dem Entwurf vom 20.07.2017 sind blau kursiv markiert.

1. Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 Wassermungenau „Am Untern Beerbacher Weg“ ist eine, im Westen des bestehenden Gewerbegebietes der Fa. Hans Henglein & Sohn GmbH (nachfolgend Fa. Henglein genannt), geplante Bebauung durch die Fa. Henglein.

Alle Grundstücke des Plangebietes befinden sich bereits in Besitz der Fa. Henglein (Norbert Henglein). Aktuell ist die Errichtung eines Gebäudes gewerblicher Nutzung (KFZ-Halle). Mittel- und langfristig sind mehrere Wohngebäude und ein Bürogebäude auf dem Areal geplant.

Ziel ist es deshalb die Fläche von ca. 15.000 m² aus dem bisher landwirtschaftlich genutzten Gebiet in ein Mischgebiet umzuwandeln. Hierfür wird dieser Bebauungsplan entwickelt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren.

Das geplante Mischgebiet liegt im Ortsteil Wassermungenau und grenzt im Osten direkt an das bestehende Gewerbegebiet der Fa. Hans Henglein an. Die Ausweisung des Mischgebietes steht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet und die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Fa. Henglein. Durch die Ausweisung des Mischgebietes soll die Möglichkeit der Erweiterung der Verwaltungseinheit geschaffen werden. Weiter sollen die entstehenden Wohngebäude der Unterbringung der Arbeitnehmer, welche in Wechselschichten arbeiten, dienen. Durch die Expansion des Betriebes werden weitere 200 Arbeitsplätze geschaffen. Die geplante Kfz-Halle gehört ebenfalls zum Gesamtkonzept des Betriebs.

Im Ortsteil Wassermungenau stehen derzeit keine Wohnungen zur Verfügung. Auch in den angrenzenden Ortsteilen und der Stadt Aabenberg ist eine solche Anzahl von Wohnraum nicht verfügbar.

Auch eine Fläche im Innenbereich (Konversionsfläche/stillgelegte Gewerbefläche), welche wieder nutzbar gemacht werden könnte und über eine ausreichende Größe verfügt, steht nicht zur Verfügung.

Die Weiterentwicklung des Gebietes zum Mischgebiet erscheint hier sinnvoll, da im Osten das bestehende Gewerbegebiet angrenzt und sich nördlich, getrennt durch den Fischbach, ein Wohngebiet befindet. Im Westen schließt landwirtschaftliche Fläche an.

Das neue Mischgebiet direkt angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet anzugliedern entspricht den Zielen des Landesentwicklungsprogramms (Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft).

Der Bebauungsplan wird mit einem integrierten Grünordnungsplan ausgearbeitet.

2. Rahmenbedingungen der Planung

2.1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (Stand Nov. 2013) wird im Westen von einer geplanten Ortsrandbegrünung und anschließenden landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan muss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 Wassermungenau „Am Untern Beerbacher Weg“ geändert werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

2.2. Lage, Topografie und derzeitige Nutzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 15.000 m² befindet sich im Landkreis Roth, Stadt Aabenberg, im Osten des Ortsteils Wassermungenau.

Es umfasst die Flurstücke 454/3, 452/1, 465/4 voll, und Teilflächen der Flurstücke 451/1, 454, 464 und 465, alle Gemarkung Wassermungenau.

Das Mischgebiet wird begrenzt im Norden von einem öffentlichen Weg, dem Aabenberger Weg, und daran anschließend der Talau des Fischbachs, dahinter im Norden schließt sich ein Wohngebiet an. Im Osten grenzt das bestehende Gewerbegebiet, bebaut durch die Fa. Henglein, an, im Süden die Kreisstraße RH 9 (Beerbachstraße) und im Westen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Gelände ist nach Norden hin zum Aabenberger Weg, und von Osten nach Westen hin geneigt und weist einen Höhenunterschied von ca. 8,0 m auf (Höhen von ca. 375,70 Ü.N.N. bis 383,98 Ü.N.N.).

Zusätzlich hat das Gelände etwa in der Mitte eine hügelähnliche Erhebung

Die derzeitige Nutzung des Plangebiets ist überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung, die restlichen Flächen ein Weg und eine Kläranlage, welche von der östlich an das Plangebiet angrenzenden, ehemaligen Brennerei als Absetzbecken genutzt wurde.

Das Brennereigebäude befindet sich heute im Besitz der Fa. Henglein und das Absetzbecken (Kläranlage) wird nicht mehr benötigt. Das Klärbecken soll mit Erdreich aufgefüllt werden.

In der Nähe der nördlichen Grenze des Plangebietes sollen Stützmauern von etwa 2,50 bis 4,40 m Höhe errichtet werden, um den nördlichen Bereich des Plangebietes einzuebnen. Die Höhe der Stützmauer ist vom Abenberger Weg her kaum einsehbar, da vorgelagert, auf öffentlichem Grund, Sträucher und Bäume vorgelagert wurden. (Siehe Schnitte) *Stützmauern werden nur außerhalb des Traufbereichs der vorhandenen Gehölze errichtet.*

Die hügelähnliche Erhebung in der Mitte (Nord-Süd) soll durch Erdabtrag bzw. Auffüllungen abgemildert werden. Der Erdabtrag hier kann für das Auffüllen im nördlichen Bereich verwendet werden. (Siehe Schnitte)

3. Geplante Festsetzungen und Hinweise

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als **Mischgebiet** nach § 6 Bau NVO festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Aus Städtebaulichen Gründen und weil diese nicht zum Charakter des Gebietes passen, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung

Wird durch maximale Grundflächenzahl GRZ von 0,6 und die maximale Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 begrenzt.

Eine Höhenbegrenzung der Gebäude von maximal 14,50 m über Geländeoberkante begrenzt die neue Bebauung auf die Höhe der vorhandenen westlichen Gebäude des Gewerbeareals.

Für die Abstandsflächen wurde die Einhaltung von Art. 6 Abs.5 Satz 1 und 2 in Verbindung mit Art 6 Abs.6 festgelegt um eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu gewährleisten.

Die Baugrenzen wurden weitläufig gezogen, um einer ökonomisch sinnvollen und flexiblen Nutzung des Gebiets zu entsprechen.

Eigene Flächen für Stellplätze und Garagen wurden aus oben genannten Gründen nicht ausgewiesen.

3.2. Baugestalterische Festsetzungen

Dächer und Fassaden

Die Gestaltung der Gebäude soll dem bestehenden Gewerbegebiet, welches direkt östlich an das Plangebiet angrenzt, angepasst sein. Deshalb sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maxi-

mal 10° Dachneigung zulässig. Um auch eine Einfügung zum Ortsrand mit seinen geneigten Dächern hin zu ermöglichen, werden auch Satteldächer mit einer Neigung von 30°– 48° Neigung zugelassen. Zur Förderung erneuerbarer Energien sind grundsätzlich Solaranlagen auf den Dächern zulässig. Ebenfalls zulässig sind diese als in die Fassade integrierte Anlagen.

3.3. Grüngestaltung

Alle Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen gründen sich auf § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB.

Alle Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als private Grünflächen festgesetzt.

Die Gehölze im Nordosten des Geltungsbereiches an der Zufahrt vom nördlich gelegenen Feldweg werden als zu erhalten festgesetzt.

Die im Planblatt gekennzeichnete 5,0 m breite Fläche entlang des westlichen Geltungsbereichsrandes wird mit einer Hecke (Pflanzgebot B) und freistehenden Hochstämmen (Pflanzgebot A) bepflanzt.

Am südlichen Geltungsbereichsrand wird eine 3,0 m breite Grünfläche festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Wasserleitung ist die Pflanzung einer durchgängigen Baumreihe hier nicht möglich. Weitere Grünflächen mit Einzelbäumen befinden sich *am östlichen Geltungsbereichsrand*. Die Grünflächen sind zwischen den Hochstämmen als extensiver Gras-/Krautsaum oder Rasenfläche zu entwickeln.

Des Weiteren ist pro 4 Stellplätze je ein Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen (vgl. Pflanzgebot C).

Die Maßnahmen dienen der Durchgrünung des Mischgebietes sowie der landschaftlichen Einbindung insbesondere Richtung Westen zum Ortskern von Wassermungenau.

4. Erschliessung

4.1. Verkehrserschliessung

Die Fläche wird über eine Privatstraße (Flur Nr. 451/1) von der RH 9 (Beerbachstraße) aus erschlossen. Auf die Festlegung von Verkehrswegen innerhalb des Geltungsbereichs wird verzichtet, da die Erschließungsstraße und alle Flächen des Planungsgebietes im Besitz der Fa. Henglein sind.

4.2. Ver-und Entsorgung

4.2.1. Wasserversorgung

Die öffentliche Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist *über* eine Sondervereinbarung des Eigentümers mit dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe (ZV-RBG) *gewährleistet*.

4.2.2. Abwasserentsorgung, Regenrückhaltung

Das anfallende Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen ist innerhalb der Baugrundstücke über die belebte Bodenzone zu versickern (z.B. Versickerungsmulde).

Bei der Versickerung auf dem Grundstück sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) *eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu beachten und gegebenenfalls ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.*"

Das Schmutzwasser ist in die Kanalisation einzuleiten. *Laut der inzwischen vorliegenden Stellungnahme des, mit der Schmutz- und Regenwasserberechnung beauftragten, Ingenieurbüros KLOS GmbH & Co. KG, Spalt, beträgt der Schmutzwasseranfall des geplanten Baugebietes ca. $Q_s = 5$ l/s. Diese Wassermenge kann problemlos von dem, im nördlichen Teil des Plangebietes, vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 300 aufgenommen werden. Der Anschluss soll an die Haltung WAS3-3125 – WAS3-3124 erfolgen (DN 300, $J_s = 111,52$ ‰ => $Q_v = 326$ l/s).*

4.2.3. Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung werden im Plangebiet Flächen für zentrale Müll Sammelplätze in der Nähe der bestehenden, privaten Erschließungsstraße am östlichen Rand des Plangebietes vorgesehen. Die Sammelplätze werden über die bestehende Stichstraße der Fa. Henglein, von Süden aus über die Beerbachstraße angefahren. Zum Wenden der Müllfahrzeuge ist ein Wendehammer auf Höhe der ehemaligen Brennerei geplant

4.2.4. Energieversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom und Gas *sind vom Grundstückseigentümer mit den zuständigen Versorgern abzustimmen.*

4.2.5. Leitungen

Für die der Versorgung des Planungsgebietes kommt eine oberirdische Verlegung von Leitungen nicht in Frage. Daher sind alle Leitungen und Anlagen unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden zu verlegen bzw. anzuordnen.

Im Bereich der Fernwasserleitung MH Wassermungenau-AZS Dürrenmungenau wird ein Schutzstreifen in der Breite von 6 m zu von Bebauung und Bepflanzung freigehalten.

5. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit

Für den Bebauungsplan ist ein **Umweltbericht** erforderlich. Dieser wurde vom Büro Landschaftsplanung Ermisch & Partner, Gartenstr. 13, 91154 Roth erstellt. *Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durch das Büro ÖkoloG, Herr Richard Radle erstellt. Auf den Umweltbericht und die saP wird an dieser Stelle verwiesen.*

5.1. Ausgleichsflächen

Für die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Untern Beerbacher Weg“ ist ein Ausgleich von **5.038 m²** erforderlich.

Davon stehen 1.286,0 m² vom privaten Ökokonto der Firma Henglein auf der Flur-Nr. 676, Gemarkung Abenberg zur Verfügung.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 3.752,00 m² wird auf der Flur-Nr. 557 Gemarkung Beerbach nachgewiesen (ausführliche Bilanzierung und Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht Büro Ermisch & Partner, Kapitel 5 und 6).

5.2. Artenschutz

Für den Bebauungsplan „Am Untern Beerbacher Weg“ wurde eine saP vom Büro ÖkoloG, Herr Richard Radle erstellt (Stand Januar 2017). Es wurden folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgelegt:

- **V-M 1: Freimachung des Baufeldes und notwendige Rodung von Gebüsch außerhalb der Brutzeit (d.h. nur vom 1.10. bis 28.2.)**
- **V-M 2: Erhalt der Heckenstrukturen im Norden des Vorhabens**
- **V-M 3: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten**
Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern (über 2 qm) errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Schieben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010):Vogelschlag an Glasflächen vermeiden)

- **CEF-M 1: (Feldlerche) Anlage und dauerhafte Unterhaltung von optimierten Brachestreifen (Dauerbrache und Schwarzbrache) , Umfang ca. 2.000 qm**

Optimierter Brachestreifen:

ca. 1.000 qm Dauerbrache, Mahd (ab 1. August) mit Mähgutabfuhr alle zwei Jahre und

ca. 1.000 qm Schwarzbrache: Pflügen und Eggen jährlich Ende März/Anfang April (vorgesehener Schwarzbrachestreifen ca. 14 x 70 m)

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind bei Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht erfüllt.

5.3. Altlasten

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

5.4. Immisionen(Lärm-und Geruchsimmissionen)

Die Errichtung des Mischgebietes kann zu zusätzlichen Immisionen führen.

Lärm- und Immisionsbelastungen für das Plangebiet ergeben sich aus dem Anlieferverkehr und der Produktion der Fa. Henglein, welche im östlich gelegenen, bestehenden Gewerbegebiet angesiedelt ist. Dadurch ist eine Vorbelastung durch Immisionen gegeben.

6. Kosten und Ausbau der Erschließung

Die Kosten des Verfahrens und der Erschließung trägt zu 100% die Firma Hans Henglein & Sohn GmbH.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind für das Plangebiet nicht erforderlich.

Erstellt am 12.09.2016, geändert am 20.07.2017 und am [02.11.2017](#)
Schwabach, den

