

STADT ABENBERG



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ABENBERG NR. 27 **„An der Bechhofener Straße“**

BEGRÜNDUNG

Entwurf i.d.F. vom 23.09.2019

Kehrbach Planwerk
GmbH & Co. KG
Nördliche Ringstr. 9
91126 Schwabach
Tel. (09122) 93780
Fax (09122) 937839



www.kehrbach.de
eMail: kontakt@kehrbach.de

Kehrbach Planwerk
GmbH & Co. KG
Elsenstrasse 112
12435 Berlin
Tel. (030) 8832209
Fax. (030) 8832289

Inhalt

1 Einleitung

- 1.1 Ziel und Zweck der Planung
- 1.2 Allgemeine Beschreibung
- 1.3 Verfahren

2 Übergeordnete Ziele und Planungsvorgaben

- 2.1 Regional- und Landesplanung
- 2.2 Flächennutzungsplan
- 2.3 Sonstige Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

- 3.1 Städtebauliche Konzeption
- 3.2 Verkehrserschließung
- 3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 3.5 Garagen, Carports, Nebengebäude, Stellplätze
- 3.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
- 3.7 Grünordnung
- 3.8 Golfanlage
- 3.9 Flächennutzung

4 Ver- und Entsorgung

- 4.1 Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung
- 4.2 Wasserversorgung
- 4.3 Stromversorgung
- 4.4 Telekommunikationsanlagen
- 4.5 Abfallentsorgung

5 Natur und Umwelt

5.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

5.2 Geologie, Boden, Wasser, Klima, Luft

5.3 Tiere, Pflanzen, Lebensräume

5.4 Orts- und Landschaftsbild

5.5 Sonstige Schutzgüter

6 Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

7 Aufstellungsvermerk

Anlagen

**Anlage 1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP),
Baader Konzept GmbH Gunzenhausen vom 13.09.2019**

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Einwohnerzahl der Stadt Abenberg beträgt derzeit 5847 Personen. Davon leben im Hauptort Abenberg 3.182 Personen. Im Jahr 2019 wurde in Abenberg ein Wohnbaugebiet mit 42 Bauplätzen ausgewiesen. Die Bauplätze wurden mit Bauzwang verkauft. Der Bedarf an Wohnbauflächen konnte dadurch bei weitem nicht gedeckt werden. Angesichts einer nach wie vor hohen Baulandnachfrage hat der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss zur Ausweisung des Baugebietes „An der Bechhofener Straße“ gefasst. Der Standort am Ortsrand von Abenberg fügt sich durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen harmonisch in die bestehende Bebauung ein.

Die geplante Fläche befindet sich in Privateigentum.

Eine Alternative zur hier geplanten Baulandausweisung, z.B. durch Erschließung von bereits im Flächennutzungsplan innerorts dargestellten Wohnbauflächen, besteht derzeit nicht. Diese Flächen befinden sich ebenfalls im Privateigentum und es besteht für die Stadt keine Möglichkeit diese zu erwerben.

Die nur noch wenig vorhandenen Baulücken in bestehenden Baugebieten befinden sich ebenfalls in Privatbesitz. Auf Nachfrage bei den jeweiligen Eigentümern besteht auch hier derzeit keine Verkaufsbereitschaft.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes

Das geplante Wohnbaugebiet befindet sich im nördlichen Teil des Stadtgebietes von Abenberg. Der Geltungsbereich liegt unterhalb des „Burgberges“ und schließt südlich direkt an das Wohnbaugebiet „In der Au“ an (vergl. Abb. 1).

Da Planungsgebiet des Wohnbaugebietes wird räumlich begrenzt durch

- die Ortsstraße „Bechhofener Straße“ im Süden
- die Golfanlage im Osten
- landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden
- landwirtschaftliche und Wohnbauflächen im Westen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,63 ha und beinhaltet zwei Teilflächen. Der größere Teilbereich (Wohnbauflächen) umfasst 0,54 ha, die Fläche für die Regenrückhaltung beträgt 0,09 ha.

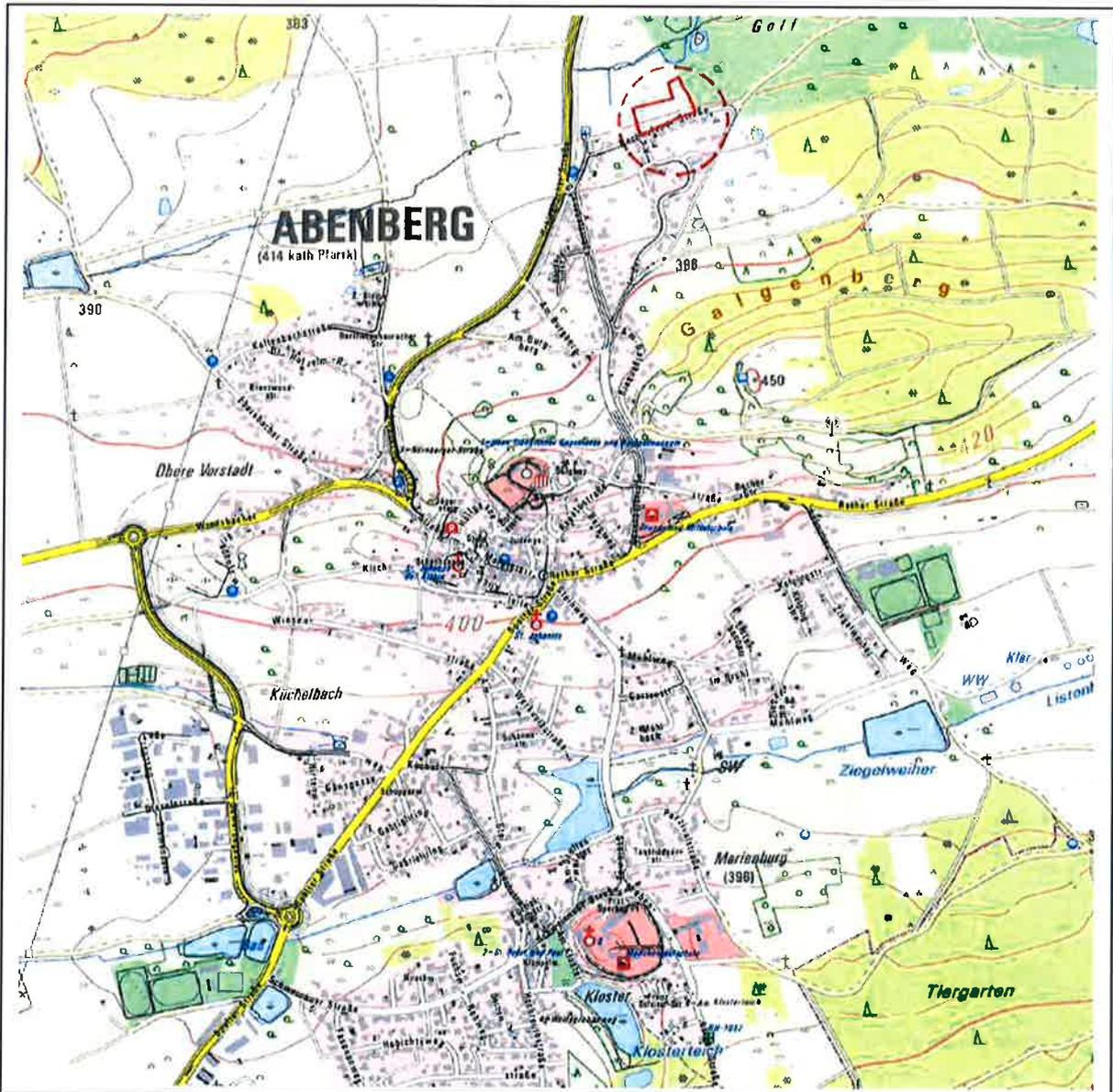


Abbildung 1: Lage des geplanten Baugebietes im Norden von Abenberg (Ausschnitt aus der digitalen Ortskarte, ohne Maßstab)

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden aktuell landwirtschaftlich genutzt.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan Abenberg Nr. 27 „An der Bechhofener Straße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt. Die Kriterien der §§ 13 a und 13 b BauGB für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren wurden im Vorfeld geprüft und sind erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m².

- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (hier: Allgemeines Wohngebiet) auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen.
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UPV) 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 § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Ebenso wird auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

2 Übergeordnete Ziele und Planungsvorgaben

2.1 Regional- und Landesplanung

Die Stadt Abenberg liegt am südwestlichen Rand der Region 7 (Planungsregion 7) und ist als Kleinzentrum in einem „ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen“ eingestuft.

Laut Regionalplan soll in der Region eine polyzentrale Siedlungsstruktur erhalten werden. Dabei ist darauf zu achten, dass sich die Siedlungstätigkeit in der Regel organisch entwickelt.

Gemäß Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 201 (LEP) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Die Stadt Abenberg ist grundsätzlich bestrebt, Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Brachflächen, Leerstände etc.) vorrangig zu entwickeln.

In den letzten Jahren wurde in erster Linie versucht, Baulücken zu schließen, Leerstände abzubauen und Innenpotentiale zu entwickeln. Dies gelang in vielen Fällen auch. Gegenwärtig stehen jedoch keine Grundstücke mehr zur Verfügung, da sich diese alle in Privatbesitz befinden und die Eigentümer nicht zu einem Verkauf bereit sind.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Abenberg ist das Planungsgebiet als Grünfläche bzw. Golfplatz dargestellt (vgl. Abbildung 2).

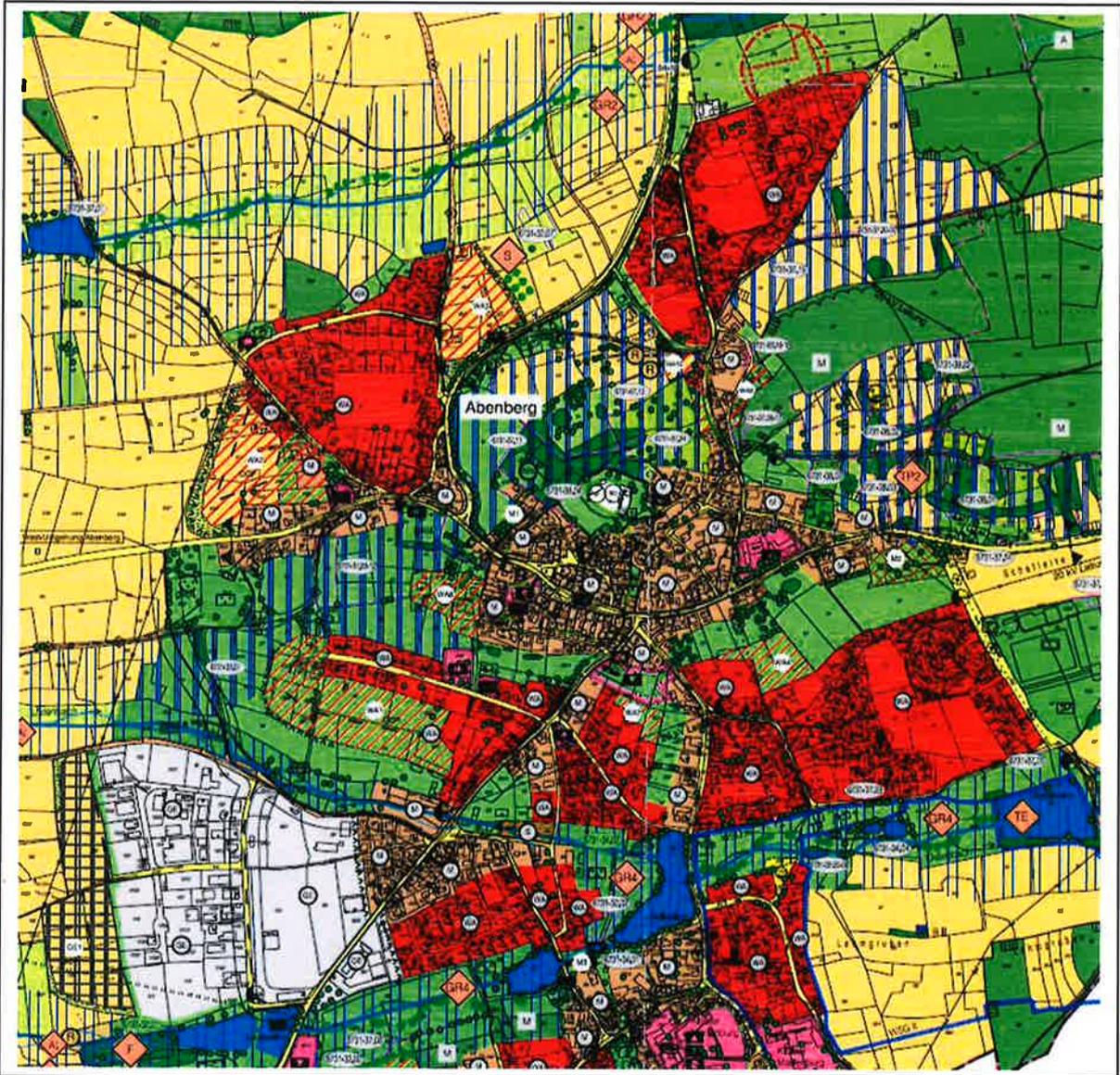


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Abenberg;
ohne Maßstab

Entgegen der aktuellen Darstellung im FNP soll die Fläche als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Aufgrund der Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Eine FNP-Änderung im Parallelverfahren entfällt daher. Der Flächennutzungsplan ist stattdessen gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.3 Sonstige Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Flächen in der amtlichen Biotopkartierung Bayern als Biotope erfasst.

Detaillierte Aussagen zum Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Kapitel 5 zu entnehmen.

3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

3.1 Städtebauliche Konzeption

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 27 „An der Bechhofener Straße“ wird das bestehende Wohnbaugebiet „In der Au“ nach Norden erweitert. Durch die nunmehr beidseitige Bebauung der bestehenden Ortsstraße erfolgt eine Abrundung des nördlichen Ortsrandes von Abenberg.

Planerisches Ziel ist es, die Bebauung der direkt angrenzenden Bebauung im Bebauungsplangebiet „In der Au“ anzupassen, um einen harmonischen Gesamteindruck und eine Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungscharakters zu erreichen. Der Betrachter soll beide Baugebiete als eine Einheit wahrnehmen.

Durch den Zuschnitt des zu überplanenden Grundstückes und um zusätzliche Flächenversiegelungen durch das Anlegen von weitere Straßenflächen zu vermeiden, ergeben sich Bauparzellen mit einer Größe zwischen 800 m² und 1.100 m². Durch die Festlegung der Baugrenze wird jedoch der nördliche Teil der Bauparzellen von Bebauung freigehalten.

Um das planerische Ziel zu erreichen wurden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen an die Regelungen des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 13 „In der Au“ angepasst.

3.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Wohnbaugebietes an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die im Süden des Geltungsbereichs bereits vorhandene Ortsstraße „Bechhofener Straße“. Die Erschließung ist direkt von den zukünftigen Bauflächen geplant. Der Versorgungstreifen entlang der Baugrundstücke, parallel zur Ortsstraße wird an die Stadt Abenberg abgetreten.

Im Osten wird ein 4 m breiter öffentlicher Weg zur Unterhaltung des nördlich anzulegenden Regenrückhaltebeckens entstehen.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Planungsgebiet soll Wohnbauland geschaffen werden.

Um die geplante Nutzung für Wohnzwecke sicherzustellen, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 – 5 BauNVO) innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen. Zudem werden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) ausgeschlossen.

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

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten Baugrenzen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Diese Festsetzungen orientieren sich an der städtebaulichen Umgebung. Planerisches Ziel ist die Entwicklung eines dem ländlichen Raum entsprechenden, lockeren Baugebietes mit erkennbaren Gartenanteilen.

Für die geplante Bebauung werden maximal zwei Vollgeschosse (II) zugelassen. Von der Festsetzung einer Firsthöhe wurde abgesehen, da es sich um nahezu ebenes Gelände handelt und durch die Festlegung der Vollgeschosse in Verbindung mit der Dachneigung und dem festgelegten Eingangsniveau eine Höhenbegrenzung gegeben ist.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO), Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen definiert, innerhalb derer die Stellung der Hauptgebäude frei wählbar ist.

Unabhängig von den Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (vgl. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 i.V.m. Art. 6 Abs. 6 BayBO) einzuhalten.

3.5 Garagen, Carports, Nebengebäude, Stellplätze

Garagen, Carports und Nebengebäude

Die im Bebauungsplan abgebildeten Garagen- bzw. Stellplatzstandorte sind nicht zwingend festgesetzt.

Der Standort der Garagen, Carports und Nebengebäude darf unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO innerhalb der Baugrenzen frei gewählt werden.

Der Stauraum vor den Garagen und Carports beträgt 5,00 m gerechnet ab der nördlichen Grenze des öffentlichen Versorgungstreifens, welcher nicht eingefriedet werden darf.

Zum Schutz des Ortsbildes wird die Errichtung von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden mit Seitenwänden aus Well- und Trapezblech ausgeschlossen.

Stellplatznachweis

Je Wohneinheit sind auf jedem Baugrundstück mindestens zwei private Stellplätze zu errichten. Der Stauraum vor Garagen und Carports wird nicht als Stellplatz anerkannt.

Hiermit soll die Herstellung einer ausreichenden Anzahl privater Stellplätze auf den Baugrundstücken sichergestellt und damit ein übermäßiges Parken in der Erschließungsstraße verhindert werden.

3.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Höhenlage der Gebäude

Zur Begrenzung der Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt, dass die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) straßenseitig mittig max. 0,30 m über das natürliche Gelände herausragen darf.

Ein entsprechender Nachweis ist dem Bauantrag beizufügen.

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Auch hinsichtlich der Dachform und Dachneigung wurde sich an das angrenzende Baugebiet orientiert. Somit sind für die Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 53° mit Dachsteinen und Dachziegel in naturroter Farbe zulässig. Um auch Wintergärten und Terrassenüberdachungen baulich umzusetzen, sind hierfür auch andere Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zulässig.

Fassadengestaltung

Um die Bildung von störend wirkenden Fassaden oder Fremdkörpern im Ortsbild zu verhindern, sind Außenwände grundsätzlich zu verputzen oder mit echter Holzschalung zu verkleiden. Für den Anstrich sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben werden zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen.

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

Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen dürfen Einfriedungen an der Grenze zum öffentlichen Versorgungstreifen und den öffentlichen Verkehrsflächen im Süden eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Für alle übrigen Einfriedungen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung.

Um einen freien Durchgang für Kleintiere zu gewährleisten, werden Mauern, Mauersockel, Gabionenwände o.Ä. als Einfriedung ausgeschlossen. Ausnahme hiervon sind erforderliche Stützmauern an den südlichen Grundstücksgrenzen. Diese sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 m über Oberkante Straßenfläche, mittig gemessen, zulässig.

Weitere Festsetzungen zu Material und Bauart der Einfriedungen werden nicht getroffen.

3.7 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen in erster Linie der landschafts-verträglichen Einbindung der geplanten Wohnbebauung. Die festgesetzten Pflanzungen unterstreichen die lockere Bebauung und den ländlichen Charakter der

neuen Siedlungsfläche. Die zur Neupflanzung festgelegten Baumarten sollen sich an der standortgerechten Vegetation orientieren.

Zur Eingrünung der Bebauung im Übergang zur freien Landschaft bzw. der Golfanlage wird an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen festgesetzt. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte zwischen 8 und 12 m betragen.

Um die innere Durchgrünung zu stärken wird in der Satzung die Pflanzung von einem hochstämmigen, heimischen Laubbaum bzw. einem Obstbaum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche auf den privaten Bauparzellen vorgeschrieben. Die Baumstandorte innerhalb des Grundstückes bleiben den Eigentümern dabei freigestellt (keine Standortbindung).

Die Pflanzliste nennt eine Vorauswahl geeigneter Laubgehölze, die eine kulturlandschaftstypische Artenauswahl fördern soll. Des Weiteren weisen heimische, blühende und fruchtende Laubgehölze einen höheren Wert als Nahrungshabitat aus. Fremdländische standortfremde Arten sind verboten.

3.8 Golfanlage

Im Norden und Osten des Geltungsbereiches grenzt die Golfanlage an. Beeinträchtigungen der Wohnqualität sind hierdurch nicht zu erwarten.

3.9 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle zeigt die geplante Flächennutzung innerhalb des Baugebietes „Bechhofener Straße“

Flächennutzung	Flächenanteil in %	Fläche absolut
Wohnbauflächen	29%	ca. 1840m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	7,5%	ca. 480m ²
Öffentliche Grünfläche	16,5%	ca. 1.040m ²
Private Grünfläche	44%	ca. 2.765m ²
Regenrückhaltung	3%	ca. 175m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100%	ca. 6.300m ²

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung

Die Stadt Abenberg wird vorwiegend im Mischsystem entwässert und besitzt eine zentrale biologische Kläranlage für 8000 EW.

Bei der Kläranlage handelt es sich um eine Belebungsanlage mit Langzeitbelüftung und aerober Schlammstabilisierung. Die Reinigungsleistung kann unter Berücksichtigung der Ablaufwerte als sehr gut bezeichnet werden.

Die wasserrechtliche Erlaubnis ist von Seiten des Landratsamtes Roth bis 31.12.2035 erteilt.

Das Neubaugebiet „Bechhofener Straße“ wird aus ökologischen und mittelfristig auch wirtschaftlichen Gründen im Trennsystem mit getrennter Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers entwässert.

Das häusliche Abwasser wird dem vorhandenen gemeindlichen Mischwassernetz in der Bechhofener Straße zugeleitet. Das Mischwasserkanalnetz ist ausreichend dimensioniert, um die Schmutzwassermenge aus dem Baugebiet schadlos abführen zu können. Das Abwasser wird über das weiterführende Ortsnetz der vollbiologischen Kläranlage der Stadt Abenberg zugeleitet. Die Belebungsanlage mit Langzeitbelüftung ist ausreichend dimensioniert, um die zusätzliche Schmutzwasserfracht gemäß den Richtlinien behandeln zu können.

Das innerhalb des Neubaugebiets anfallende Niederschlagswasser aus den privaten Dach- und Hofflächen wird versickert bzw. über einen separaten Oberflächenwasserkanal gesammelt und in einem offenen Regenrückhaltebecken östlich des Baugebietes gepuffert. Das gespeicherte Regenwasser wird anschließend in den nördlich verlaufenden Kaltenbach eingeleitet.

Der Oberflächenwasserkanal im Versorgungstreifen und das offene Regenrückhaltebecken mit dazu gehörigem Grundstück wird an die Stadt Abenberg abgetreten.

Die Ableitung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der einschlägigen wasserwirtschaftlichen Richtlinien und Regelwerke (DWA-Regelwerk) zu erfolgen. Sofern bei der Einleitung des auf den privaten Bauplätzen anfallenden Oberflächenwassers in den Kaltenbach die Anforderungen der NWFreiV nicht erfüllt werden können, ist gegebenenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Roth zu beantragen.

Flächenbefestigungen

Grundsätzlich ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine größtmögliche dezentrale Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben. Den Bauwerbern wird deshalb empfohlen, Einfahrten und

Hofbefestigungen in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z.B. Rasenfugenpflaster, Sickerfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

Die Flächenversiegelung ist dabei so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind zu vermeiden.

Regenwasserzisternen

Um einen weiteren Beitrag zu dezentralen Niederschlagswasserrückhaltung und -nutzung zu leisten und die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu minimieren, wird die Errichtung von Zisternen zur Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers von den privaten Dachflächen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann beispielsweise zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Mit der Nutzung von Regenwasser kann ein Beitrag zur Vermeidung bzw. Verringerung von Hochwasserschäden durch Starkregenereignisse geleistet und gleichzeitig zur Schonung der natürlichen Trinkwasserressourcen beigetragen werden. Hiermit wird unter anderem auf die Auswirkungen des Klimawandels reagiert (vgl. § 1 a Abs. 5 BauGB), der – neben vermehrten und extremeren Starkregenereignissen – auch zu längeren Trockenperioden führen kann.

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

Grundwasser/Schichtwasser

Sollte beim Baugrubenaushub Grund- oder Schichtwasser aufgeschlossen werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Brauchwasserhaltung erforderlich. In diesem Fall sind eventuelle Kellergeschosse gegen drückendes Wasser zu sichern und gegebenenfalls als wasserdichte Wanne auszuführen.

Das Einleiten von Drainagewasser in die gemeindliche Kanalisation ist nicht gestattet.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der geplanten Bauflächen wird durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Abenberg sichergestellt. Das Versorgungsnetz ist im Zuge der Baugebieterschließung entsprechend zu erweitern.

Im Rahmen der Erschließung ist zu prüfen, ob über die städtische Wasserversorgung ein ausreichender Brandschutz gewährleistet werden kann.

4.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ERGIE nach entsprechender Netzerweiterung. Die Verteilung kann mittels Erdkabel im Versorgungstreifen erfolgen.

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

4.4 Telekommunikationsanlagen

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen unterstehen einem vom Erschließungsträger 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 entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

4.5 Abfallentsorgung

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

Die Anwohner des Baugebietes müssen ihre Müllbehälter zur Entleerung an die südlich verbeiführende Ortsstraße am Tag der Abholung bereitstellen.

5. Natur und Umwelt

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Darüber hinaus gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit entfällt die formelle Abarbeitung der Eingriffsregelung; Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG sind somit für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Das nachfolgende Kapitel enthält dementsprechend nur eine Bestandsaufnahme und -bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht. Detaillierte Aussagen zum Artenschutz erfolgen in der beiliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und sind in Kapitel 6 zusammengefasst.

5.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz. Die Grenze des großräumigen Landschaftsschutzgebiets „Südliches Mittelfränkisches Becken westliche der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg“ (LSG West) beginnt ca. 250 m östlich. Eine Beeinträchtigung der Schutzziele kann aufgrund der Schutzgebietsgröße und der geringen Größe des geplanten Baugebietes ausgeschlossen werden.

In der amtlichen Biotopkartierung Bayerns erfasste Flächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

5.2 Geologie, Wasser, Klima, Luft

Naturräumlich ist das Planungsgebiet der geologischen Einheit des Sandsteinkeupers (ohne Feuerletten), welche durch Sandstein-Tonstein-Wechselfolgen mit Dolomitsteinlagen geprägt ist, zuzuordnen (Geologische Karte von Bayern M 1:500.000).

Bodenformen mit regional besonderer Standortfaktorenkombination sowie topographische Besonderheiten trifft man im Plangebiet nicht an. Durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen sind die landwirtschaftlich genutzten Böden anthropogen überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Kaltenbach fließt knapp 130 m nördlich des Geltungsbereiches.

Stillgewässer sind im Planungsgebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Auch liegt das Planungsgebiet nicht im Geltungsbereich von Trinkwasserschutzgebieten.

Durch die geplante Bebauung können ca. 40 % der Grundstücksfläche überbaut und versiegelt werden. Die natürliche Bodenfunktionen (Grundwasserneubildung, Wasserrückhalt, Vegetationsstandort etc.) gehen hier in Teilbereichen verloren. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist überwiegend die Anlage von Gartenflächen zu rechnen, welche weiterhin Funktionen für den Boden- und Wasserhaushalt übernehmen können.

Nachdem das Planungsgebiet über eine vorhandene Ortsstraße (Bechhofener Straße) angebunden wird, sind keine zusätzliche Versiegelungen für die verkehrsmäßige Erschließung erforderlich.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt werden in der Bebauungsplansatzung die Errichtung von Zisternen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers sowie die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster) für die Befestigung der privaten Einfahrten und Hofflächen empfohlen.

Als Folge des Klimawandels ist neben einem allgemeinen Temperaturanstieg auch eine Zunahme an Sommertagen und sogenannten „Heißen Tagen“ (Tageshöchsttemperatur über 25° bzw. 30 °) zu erwarten. Gleichzeitig ist von einer Zunahme von extremen Wetterereignissen auszugehen (z.B. Starkregen und Trockenperioden).

Eine Anpassung an diese Folgen des Klimawandels wird insbesondere durch die dezentrale Niederschlagswasserversickerung sowie die Empfehlung zum Bau von Regenwasserzisternen erzielt. Hierdurch können die natürlichen Trinkwasserressourcen geschont und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

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

5.3 Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Das Planungsgebiet wird aktuell überwiegend als Acker landwirtschaftlich genutzt. Im Norden und Osten ist die Fläche durch Heckenzüge eingerahmt.

Aufgrund der Nutzung und Ausprägung können die Nutzungsstrukturen des Geltungsbereichs insgesamt als Flächen geringer Bedeutung für Natur und Landschaft bewertet werden.

In den Hecken im Norden und Osten konnten mehrere Brutpaare von kleineren Heckenvögeln nachgewiesen werden. Dazu gehören z.B. Amsel, Blaumeise, Feldsperling, Haussperling, Kohlmeise, Goldammer und Gartengräsmücke. Im Umfeld brüten auch Bachstelzen, Buntspecht, Hausrotschwanz, Elstern und Stare. Während der Brutzeit konnten auch Buchfink, Wacholderdrossel und Zilpzalp beobachtet werden.

Sie gelten als mögliche Brutvögel. Mögliche Brutvögel sind durch das Vorhaben nicht betroffen, da aufgrund der Kartierungsergebnisse davon ausgegangen wird, dass diese Vögel nicht im Untersuchungsraum brüten.

Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten konnten in der saP nicht nachgewiesen werden. Der Geltungsbereich bietet für diese Arten keinen geeigneten Lebensraum.

Um störungsbedingte Brutaufgaben heckenbrütender Vogelarten zu vermeiden, soll die Baufeldfreimachung vor Beginn der Brutzeit erfolgen. Die damit verbundene Beunruhigung führt dazu, dass die Tiere für die Anlage ihrer Nester in ungestörte Bereiche in der Umgebung ausweichen.

Durch die Bebauung geht Lebensraum mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren.

Über die Pflanzgebote A und B werden Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Zusammen mit der Anlage von Gartenflächen steht damit auch zukünftig Gehölz- und Grünstrukturen als Lebensraum für euryöke Arten zur Verfügung.

Festsetzungen zur Verwendung heimischer Bäume und Sträucher sowie der Ausschluss bestimmter fremdländischer Pflanzen mit geringem naturschutzfachlichem Wert sollen die Lebensraumfunktion für die heimische Tierwelt zusätzlich erhöhen und stärken.

Weitere Aussagen zu artenschutzrelevanten Tierarten sind der saP (siehe Anlage) und deren Zusammenfassung in Kapitel 6 zu entnehmen.

Im Vergleich zur bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sind unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen und festgesetzten Pflanzgebote nur geringe Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume zu erwarten.

5.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Abenberg in direkter Nachbarschaft zur Golfanlage. Der Geltungsbereich wird zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sollten Veränderungen des natürlichen Geländes grundsätzlich auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Durch die geplante Bebauung wird das bestehende Baugebiet (In der Au) abgerundet und das westlich angrenzende Einzelanwesen stärker in die Bebauung einbezogen.

Ortsbildprägende Strukturen werden durch die geplante Bebauung nicht überformt. Die geplante Bebauung wird auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Darüber hinaus werden Festsetzungen über die zulässige Wand- und Firsthöhe, Dachformen, Dacheindeckungen und Fassadengestaltung getroffen, sodass eine angemessene und landschaftsraumgemäße Gestaltung der Baukörper gewährleistet wird.

Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets, den bauordnungsrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen sind nur geringe Beeinträchtigungen von Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

5.5 Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

Kultur- oder Sachgüter einschließlich Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt.

Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden diesbezüglich auf die gesetzlichen Vorschriften zur Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Roth oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

In Sichtbeziehung befindet sich die Burg Abenberg.

Unmittelbare Beeinträchtigungen des Baudenkmals sind nicht zu erwarten. Indirekte Auswirkungen können durch die Veränderung des Ortsbildes entstehen.

Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets, der in diesem Bereich bereits bestehenden Bebauung sowie der Angleichung der geplanten Bebauung in Form und Ausdehnung, ist von einer Beeinträchtigung des Baudenkmals in seiner Wirkung nicht auszugehen.

6 Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (im Folgenden kurz saP – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – genannt) ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen erarbeitet, die als Anlage beigefügt ist.

Auf Grundlage vorhandener Daten sowie von insgesamt vier Begehungen der Fläche im Frühjahr/Frühsummer 2019 in Bezug auf Vögel, Reptilien und Höhlenbäume wurden Aussagen zu potentiellen Vorkommen und Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten getroffen.

Des Weiteren wurde eine Begehung zum Nachweis eines Fledermausbestandes vorgenommen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der nachfolgend genannten Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

Vögel

Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 30. September bis 01. März.

Um interessierten Brutvögeln anzuzeigen, dass es während der Bauzeit zu vermehrten Störungen im Bereich ihrer Bruthabitate (Hecken) kommt, erfolgt die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen 30. September und 01. März. So wird gewährleistet, dass zum Zeitpunkt der Nistplatzsuche der Vögel im Frühjahr Störwirkungen durch den Baubetrieb erfolgen und die Tiere sich ungestörtere Nistplätze in der näheren Umgebung suchen können. Nach dem Beginn der Arbeiten außerhalb der Brutzeit werden vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion von beeinträchtigten Lebensräumen sind nicht notwendig.

7 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Abenberg Nr. 27 „An der Bechhofener Straße“ der Stadt Abenberg wurde ausgearbeitet von

Gerd Kehrbach
Kehrbach Planwerk GmbH & Co. KG
Nördliche Ringstraße 9
91126 Schwabach
Tel. (09122) 93780
Fax (09122) 937839



aufgestellt: 16.06.2020

geändert: _____

ausgefertigt:

Abenberg, den

Susanne König
1. Bürgermeisterin