

# STADT ABENBERG

## 1. Änderung

### BEBAUUNGSPLAN NR. 11 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN UND UMWELTBERICHT „GEWERBEGEBIET WASSERMUNGENAU“



## BEGRÜNDUNG

STAND 28.03.22



# Inhalt:

<b>1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2. RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>3</b>
2.1. ÄNDERUNG DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....	3
2.2. LAGE, TOPOGRAFIE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETS .....	3
<b>3. GEPLANTE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE.....</b>	<b>4</b>
3.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	4
3.2. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN .....	5
3.3. GRÜNGESTALTUNG .....	5
<b>4. ERSCHLIESSUNG.....</b>	<b>5</b>
4.1. VERKEHRERSCHLIESSUNG .....	5
4.2. VER-UND ENTSORGUNG.....	5
4.2.1. <i>Wasserversorgung</i> .....	5
4.2.2. <i>Abwasserentsorgung, Regenrückhaltung</i> .....	6
4.2.3. <i>Leitungen</i> .....	6
4.3. GRUNDWASSERSCHUTZ.....	7
4.4. HOCHWASSER- UND STARKREGEN.....	7
<b>5. UMWELTERHEBLICHKEIT UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT .....</b>	<b>7</b>
5.1. AUSGLEICHSFLÄCHEN .....	7
5.2. ARTENSCHUTZ.....	7
5.3. ALTLASTEN .....	7
5.4. IMMISSIONEN (LÄRM - UND GERUCHSIMMISSIONEN) / EMISSIONEN .....	7
<b>6. HINWEISE .....</b>	<b>8</b>
<b>7. KOSTEN UND AUSBAU DER ERSCHLIEßUNG.....</b>	<b>8</b>
<b>8. BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....</b>	<b>8</b>

**HINWEIS:**

Textpassagen rot - Änderungen gegenüber dem Stand 01.06.2021.

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Wassermungenau“ ist die geplante Erweiterung des vorhandenen Betriebsgeländes der Fa. Hans Henglein & Sohn GmbH nach Osten. Die Grundstücke der Erweiterungsfläche von ca. 25.929 m<sup>2</sup> (2,59 ha) wurden von der Fa. Henglein erworben. Es handelt sich um die Flurstücke 687/2, 687 und 686 und Teilflächen von den Flurstücken 685 und 684, Gemarkung Beerbach. Im bestehenden Bebauungsplangebiet werden 0,8 ha der Fläche geändert. Die gesamte Änderungsfläche umfasst deshalb 3,39 ha.

Ziel ist es mit weiteren Betriebsgebäuden und somit mit der Erweiterungsfläche direkt an die bestehenden Gewerbeflächen der Fa. Henglein anzuschließen. Das gesamte Areal des geänderten Bebauungsplanes Nr. 11 wird eine Fläche von ca. 10,75 ha umfassen.

Für das Gesamtkonzept des Areals ist die neue Fläche in den Geltungsbereich aufzunehmen, der Bebauungsplan weiterzuentwickeln und anzupassen.

Die Weiterentwicklung direkt neben dem bestehenden Gewerbegebiet ist hier sinnvoll, da dies den Zielen des Landesentwicklungsprogramms (Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft) entspricht. Für die hinzukommende Fläche ist für den Flächennutzungsplan eine Änderung durchzuführen.

Am 26.04.2021 wurde vom Stadtrat der Stadt Abenberg die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Wassermungenau“ mit integrierten Grünordnungsplan im Parallelverfahren beschlossen.

## 2. Rahmenbedingungen der Planung

### 2.1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan folgt mit der Begrenzung nach Südosten dem Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 11 und wird dort von der Ortsrandeingrünung und Nadelwaldflächen begrenzt. An die Nadelwaldflächen schließt sich ein weiteres Gewerbegebiet an, welches den Bebauungsplan Nr. 3 Beerbach, 1. Änderung „Gewerbegebiet Karlohe“ enthält.

Um die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Wassermungenau“ zu ermöglichen wird die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt.

### 2.2. Lage, Topografie und derzeitige Nutzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet, welches nach Erweiterung eine Größe von ca. 10,75 ha aufweist (ursprünglich ca. 8,09 ha), befindet sich im Landkreis Roth, Stadt Abenberg, im Osten des Ortsteils Wassermungenau.

Das Gewerbegebiet wird begrenzt im Norden von einem Weg und einer Talau des Fischbachs, im Westen vom bestehenden Gewerbegebiet, bebaut durch die Fa. Henglein, im Süden durch die Kreisstraße RH 9 (Beerbachstraße) und im Osten durch ein Gewerbegebiet mit dem Bebauungsplan Beerbach Nr. 3 „Gewerbegebiet Karlohe“, 1. Änderung, sowie landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Gelände ist nach Norden hin zum Fischbachtal geneigt (Höhen von ca. 375 m ü.N.N. bis 390 m ü.N.N.). Am Fischbach direkt fällt das Gelände relativ stark ab.

Die derzeitige Nutzung der Erweiterungsfläche des Plangebiets ist überwiegend eine Forstfläche.

### 3. Geplante Festsetzungen und Hinweise

#### 3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### Art der baulichen Nutzung

Die Erweiterungsfläche ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Nadelwald dargestellt und wird sich im geänderten Bebauungsplan zum Gewerbegebiet verändern. Das Gebiet wird als **Gewerbegebiet** nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die Festsetzungen für die Art der baulichen Nutzung des bisher gültigen Bebauungsplanes bleiben bestehen:

*„Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.*

*Zulässig sind:*

- 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*
- 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- 3. Tankstellen*
- 4. Anlagen für sportliche Zwecke.*

*Die Ausnahme, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden zugelassen, da diese zu einem funktionierenden Gewerbebetrieb erforderlich sein können, und dies durch den Ausnahmecharakter wenig städtebauliche Auswirkung auf das Gesamtgebiet haben wird.*

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

##### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt wie im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr.11

*„Es wird durch die maximale Grundflächenzahl GRZ von 0,8 und die maximale Geschossflächenzahl GFZ von 2,4 begrenzt.*

*Die zusätzliche Höhenbegrenzung der Gebäude von maximal 16 m über derzeitiger Geländeoberkante wirkt einer Entstehung von Gebäudetürmen entgegen, welche sich schlecht in das ländlich-dörflich geprägte Umfeld einpassen würden.“*

Die bestehenden Baugrenzen wurden im überwiegenden Teil des bisherigen Gebietes beibehalten und auf 10,00 m von der Geltungsbereichsgrenze entfernt festgelegt.

Ausnahmen sind die Bereiche, welche an das benachbarte Gewerbegebiet Beerbach Nr. 3 „Karlohe“ grenzen. Hier wurde der Abstand auf 7,00 m bzw. 5,00 m reduziert, da in dem benachbarten Gewerbegebiet ebenfalls eine Randeingrünung vorgesehen ist und sich so zusammengenommen immer mindestens ein 10 m Streifen mit Eingrünung ergibt.

Dieser 10 m Streifen ist als Grünstreifen mit unterschiedlichen Pflanzgeboten zur landschaftseinbindenden Begrünung vorgesehen.

Im Westen, zum bestehenden Gewerbegebiet der Fa. Henglein, bleibt der Abstand und Verlauf der Baugrenze wie bisher bei 0,5 m bzw. 22 m.

Die Baugrenzen wurden wie bisher schon weitläufig gezogen, um einer ökonomisch sinnvollen Nutzung des Gebiets zu entsprechen.

Eigene Flächen für Stellplätze wurden aus oben genanntem Grund nicht ausgewiesen. Die eingezeichneten Flächen für Stellplätze und Zufahrten haben informativen Charakter und sind nicht bindend festgelegt

### 3.2. Baugestalterische Festsetzungen

#### Dächer und Fassaden

Die bisher in der Begründung festgelegten Punkte bleiben gültig:

*„Die Gestaltung der Gebäude soll dem bestehenden Gewerbegebiet, welches direkt an das Plangebiet angrenzt, angepasst sein, um ein stimmiges Gesamtbild zu erhalten. Deshalb sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung zulässig. Um erneuerbare Energien zu fördern sind grundsätzlich Solaranlagen auf den Dächern zulässig. Ebenfalls zulässig sind diese als in die Fassade integrierte Anlagen.“*

### 3.3. Grüngestaltung

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen begründen sich auf den § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b im Baugesetzbuch. Die Pflanzmaßnahmen und Erhaltungsgebote sollen das Baugebiet in die Landschaft einbinden.

Die Talau des Fischbachs soll von Bebauung freigehalten werden, damit die Erholungsnutzung hier erhalten bleibt. Ein mind. 10 m breiter Grünstreifen wird daher entlang der nördlichen Bebauungsgrenze festgesetzt (Pflanzgebot A ersetzt an dieser Stelle Pflanzgebot C "Streuobstwiese"). Ebenso wird im nördlichen Bereich weiterhin das naturnahe Regenrückhaltebecken platziert, welches randlich von Hecken und in Richtung Gewerbeflächen von einer Extensivwiese umgeben wird. Die Größe der Extensivwiese reduziert sich, da die Gewerbefläche Richtung Norden erweitert wird. Die vorgesehenen Pflanzbindungen für naturnahe Hecken mit Einzelbäumen Richtung Osten bleiben unverändert (Pflanzgebot A).

Im Bereich der Erweiterungsfläche werden einzelne Laubgehölze des zu rodenden Nadelwaldes entlang den Waldrändern Richtung Süden und Osten erhalten und durch eine Strauchpflanzung stabilisiert (Pflanzgebot B). Somit kann ein Mindestmaß an Eingrünung auch Richtung Kreisstraße erhalten werden.

Zur Durchgrünung der Gewerbefläche ist pro 4 Stellplätze weiterhin ein Laubbaum zu pflanzen (Pflanzgebot C).

**Die Bepflanzung welche an Flurwege und landwirtschaftliche Grundstücke grenzt, hat den Grenzabstand einzuhalten und ist durch regelmäßige Pflege zurückzuschneiden.**

## 4. Erschliessung

### 4.1. Verkehrserschliessung

Die hinzukommende Fläche wird über eine bestehende Zufahrt an der RH 9 (Beerbachstraße) erschlossen. Eine zweite Zufahrt von der Beerbachstraße aus soll für die Zukunft möglich sein. Die mögliche Lage ist im Planblatt dargestellt. Die Überführung der Fernwasserleitung muss vor der Ausführung der Zufahrt mit dem Versorgungsunternehmen (Zweckverband zur Wasserversorgung der Reckenberg Gruppe) abgestimmt werden.

Auf die Festlegung von Verkehrswegen innerhalb des Geltungsbereichs wird verzichtet, da alle Flächen im Besitz der Fa. Henglein sind.

### 4.2. Ver- und Entsorgung

#### 4.2.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den neu errichteten Wasserzählerschacht bei der Einfahrt Ost des bestehenden Betriebsgeländes der Fa. Henglein. Die Frischwasserleitung wurde in der RH 9 (Beerbachstraße) neu verlegt.

Ein weiterer Stich in das Bebauungsgebiet wurde von der bestehenden Zufahrt ins Plangebiet aus in Richtung Norden verlaufend bereits errichtet.

Die Erschließung ist innerhalb des zu bebauenden Gebietes durch den Grundstückseigentümer baulich umzusetzen.

#### 4.2.2. Abwasserentsorgung, Regenrückhaltung

Das Betriebsgelände wird im Trennsystem entwässert.

Schmutzwasser von Toiletten, Waschbecken etc. wird in den öffentlichen Kanal und damit in die Kläranlage Wassermungenau eingeleitet.

Produktionsabwasser wird in der 2021 erweiterten betriebseigenen Kläranlage auf dem Firmengelände behandelt. Bei Errichtung weiterer abwasserrelevanter Produktionsstätten wird die Leistungsfähigkeit der Betriebskläranlage überprüft.

Das Niederschlagswasser wird zum Teil im Oberboden flächig versickert und zum anderen über einen Absetz- und Regenrückhalteteich in den Fischbach eingeleitet. Hierfür gibt es eine wasserrechtliche Erlaubnis (befristet bis 31.12.2035).

Bei der Niederschlagsentwässerung zukünftiger Bauvorhaben sind ortsnahe Rückhaltungen und Versickerungen sowie eine Minimierung der Neuversiegelung anzustreben.

Eine Versickerung oder Rückhaltung entsprechend den Vorgaben (NwFreiV, TRENGW, TREN OG) ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Auf die Einhaltung der entsprechenden Verordnungen und Technischen Regeln wird an dieser Stelle hingewiesen:

NwFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung), TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) und die TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer).

#### 4.2.3. Leitungen

##### Strom

Die früher im Planungsgebiet befindliche Hochspannungsleitung mit zugehöriger Baubeschränkungszone kann ersatzlos entfallen, da die 20 KV Leitung inzwischen unterirdisch entlang der östlichen Grenze im Flurweg verlegt wurde.

Ein Leitungs-Schutzstreifen für die unterirdisch verlegte Strom-Hauptversorgungsleitung ist im Planblatt dargestellt.

Weitere öffentliche Stromversorgungs-Leitungen befinden sich voraussichtlich nicht im Plangebiet. Die aktuelle Leitungsführung wird geprüft.

##### Wasser

Die Fernwasserleitung AZ DN 200 der Zweckverband Wasserversorgung Reckenberg - Gruppe (ZVBRG) quert die Erweiterungsfläche des Planungsgebiets. Diese verläuft größtenteils parallel zu einem Feldweg welcher inzwischen im Besitz der Fa. Henglein ist.

Fa. Henglein möchte eine Verlegung der Fernwasserleitung an die Beerbachstraße im Süden, an den Rand des Plangebietes durchführen lassen.

Ein möglicher Verlauf der Wasserleitung ist im Planblatt entlang der Beerbachstraße dargestellt.

##### Gas

Eine Gasleitung verläuft inzwischen von Norden nach Süden durch die Flächen des bestehenden Bebauungsplanes. Diese verläuft neben dem vorgesehenen Standort für das Regenrückhaltebecken. Der notwendige Leitungs-Schutzstreifen für die unterirdisch verlegte Gas Mitteldruckleitung ist im Planblatt dargestellt.

##### Allgemeines

Für die 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.

### 4.3. Grundwasserschutz

Die Erweiterungsfläche im Süden liegt im Einzugsgebiet des Wasserschutzgebiets (WSG) Beerbach. Es ist besonderes Augenmerk auf den Grundwasserschutz zu legen.

Tritt beim Baugrubenaushub Grundwasser auf, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V. m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

### 4.4. Hochwasser- und Starkregen

Mit der Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenisiken in der Bauleitplanung“ wurde eine Risikoabschätzung durchgeführt. Diese hat zum Ergebnis, dass im Plangebiet keine besonderen Risiken in Hinsicht auf Hochwasser und Starkregen bestehen, und deshalb auch keine besonderen Vorkehrungen zu treffen sind.

## 5. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit

Für den Bebauungsplan ist ein **Umweltbericht** erforderlich. Dieser wurde vom Büro Landschaftsplanung Ermisch & Partner, Gartenstr. 13, 91154 Roth erstellt. Auf diesen wird an dieser Stelle verwiesen.

### 5.1. Ausgleichsflächen

Im Umweltbericht wurde ein Ausgleichsflächenbedarf von 30.544,4 m<sup>2</sup> bilanziert. Dieser wird zum Teil mit Flächen im Planungsgebiet abgedeckt (1.591,7 m<sup>2</sup>) Der Rest von 28.952,8 m<sup>2</sup> wird auf externen Flächen erbracht.

### 5.2. Artenschutz

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Die saP für die 1. Änderung des BBP Nr. 11 wurde durch das Büro ÖkoloG, Herrn Richard Radle durchgeführt. Es wurden Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgelegt, die in die Satzung übernommen wurden.

### 5.3. Altlasten

Es liegen keine Kenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor.

### 5.4. Immissionen (Lärm - und Geruchsimmissionen) / Emissionen

Die Erweiterung der Gewerbefläche kann zu zusätzlichen Immissionen führen. Lärm – und Immissionsbelastungen ergeben sich aus dem Anlieferverkehr der Fa. Henglein. Durch das bestehende Gewerbegebiet ist eine Vorbelastung durch Immissionen gegeben.

Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Grundstücke bei denen typische landwirtschaftliche Emissionen entstehen können. Diese werden im Planungsgebiet hingenommen.

## 6. Hinweise

Die Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr insbesondere für Zufahrten und Feuerwehrumfahrungen sind bei Errichtung von Gebäuden einzuhalten.

Für den zweiten Flucht- und Rettungsweg sind tragbare Leitern oder Drehleiter DLK 23-12, je nach Höhe der anleiterbaren Stelle möglich. Für Drehleitern sind die Zufahrt und die Aufstellfläche zu sichern.

Photovoltaik-Anlagen sind gemäß vfdb Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ zu kennzeichnen.

## 7. Kosten und Ausbau der Erschließung

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

## 8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Schwabach, den 28.03.2022

