STADT ABENBERG

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

OBERSTEINBACH NR. 1 „IM UNTERN GRUND“

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 24.09.2018

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

Inhalt

1 Einleitung 3
1.1 Ziel und Zweck der Planung 3
1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets 3
1.3 Verfahren 4

2 Übergeordnete Planungsziele 5
2.1 Regional- und Landesplanung 5
2.2 Flächennutzungsplan 5
2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt 6

3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht 7
3.1 Städtebauliche Konzeption 7
3.2 Verkehrserschließung 7
3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung 8
3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 8
3.5 Garagen, Carports, Nebengebäude, Stellplätze 8
3.6 Sonstige Festsetzungen 9
3.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften 10
3.8 Gestalterische Ziele der Grünordnung 12
3.9 Flächennutzung 13

4 Immissionsschutz 13
4.1 Verkehrslärm der Kreisstraße 13
4.2 Landwirtschaftliche Sondernutzung Hopfen 13
4.3 Sonstige landwirtschaftliche Nutzung 14

5 Ver- und Entsorgung 14
5.1 Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung 14
5.2 Wasserversorgung 15
5.3 Stromversorgung 16
5.4 Telekommunikationsanlagen 16
5.5 Abfallentsorgung 16
5.7 Durchführung der Erschließung 16

6 Natur und Umwelt 17
6.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt 17
6.2 Boden, Wasser, Klima und Luft 17

6.3 Tiere, Pflanzen und Lebensräume 18
6.4 Orts- und Landschaftsbild 20
6.5 Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz 21
7 Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung 21
8 Aufstellungsvermerk 22

Anlagen

Anlage 1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen, 25.09.2018

Anlage 2 Immissionsschutzgutachten 2018-033, Dipl.-Ing. agr. Univ. Bruno Hartner, Merkendorf, 13.03.2018

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Im Gemeindegebiet der Stadt Abenberg leben derzeit 5831 Personen (Stand 2017), die sich auf 8 Ortsteile verteilen. Obersteinbach (ob Gmünd) ist mit 177 Einwohnern (Stand 30.06.2018) ein verhältnismäßig kleiner Ortsteil, der im Zuge der Gebietsreform 1971 nach Abenberg eingemeindet wurde. Die jüngere Siedlungsentwicklung in dem landwirtschaftlich geprägten Dorf vollzog sich überwiegend im Westen des Dorfes, wo zwischenzeitlich jedoch alle Baulandreserven des Flächennutzungsplans aufgebraucht sind. Die noch unbebauten Baugrundstücke befinden sich in privater Hand, so dass der Stadt Abenberg in Obersteinbach derzeit keine Bauparzellen mehr zum Verkauf zur Verfügung stehen.

Aufgrund einer aktuellen Nachfrage nach Bauland hat der Stadtrat deshalb den Beschluss gefasst, die verbleibenden Baulandreserven des Flächennutzungsplans im Osten des Dorfes zu entwickeln, um auch in Zukunft Bauland für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung stellen zu können. Bauwillige Bürger – insbesondere junge Familien – können auf diese Weise im Ort gehalten und Abwanderungen vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Im Untern Grund“ soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung des geplanten Wohnbaugebietes geschaffen werden.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Der Ortsteil Obersteinbach ob Gmünd befindet sich ca. 2 km südlich bis südwestlich der Stadt Abenberg. Das geplante Wohnbaugebiet befindet sich am (süd-)östlichen Ortsrand von Obersteinbach (vgl. Abbildung 1).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 36 (Teilfläche), 256 (Teilfläche), 257 (Teilfläche), 257/1, 257/2, 257/3, 257/4 (Teilfläche), der Gemarkung Obersteinbach, Stadt Abenberg. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,73 ha und wird begrenzt durch

- die Kreisstraße RH 9 im Norden,
- landwirtschaftliche Flächen im Süden und Osten,
- eine Hopfenanlage im Südwesten sowie
- bestehende Siedlungsflächen im Westen.

Die natürliche Geländehöhe im Planungsgebiet fällt von ca. 388,0 m ü. NN im Westen auf ca. 385,5 m ü. NN im Osten des Geltungsbereichs. Die durchschnittliche Geländeneigung beträgt etwa 3-5 %. Die genauen topographischen Verhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhenschichtlinien zu entnehmen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Auf Fl.-Nr. 256 befindet sich eine Hopfenanlage, die durch den Bebauungsplan teilweise überplant wird.

Abbildung 1: Lage des geplanten Baugebietes im Osten von Obersteinbach, südlich von Abenberg (TK25, ohne Maßstab)

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan Obersteinbach Nr. 1 „Im Untern Grund“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Die Kriterien der §§ 13a und 13b BauGB für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren wurden im Vorfeld geprüft und sind erfüllt:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m².
- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (hier: Allgemeines Wohngebiet) auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- 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 Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a 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 Planungsziele

2.1 Regional- und Landesplanung

Auf Ebene der Regionalplanung liegt die Stadt Abenberg am südwestlichen Rand der Region Nürnberg (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. Insbesondere soll bei der „Siedlungstätigkeit auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden“.

Gemäß Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2013 (LEP) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Die Stadt Abenberg ist grundsätzlich um die vorrangige Erschließung von Innenentwicklungspotenzialen im Gemeindegebiet bemüht. So wurden beispielsweise in Abenberg zuletzt mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 22 „Am Steig“ sechs Bauparzellen zur Wohnnutzung auf einer innerörtlichen Brachfläche ausgewiesen, die zwischenzeitig größtenteils bebaut sind. Weitere Maßnahmen der Nachverdichtung und Innenentwicklung sind in Planung.

In Obersteinbach stehen jedoch gegenwärtig keine geeigneten Potenziale der Innenentwicklung zur Verfügung. Innerörtliche Brachflächen, Baulücken oder Leerstände fehlen bzw. stehen derzeit nicht zum Verkauf. Die wenigen noch unbebauten Baugrundstücke im Westen des Dorfes sind vollständig in privater Hand und stehen ebenfalls nicht zum Verkauf.

Aufgrund der aktuell allgemein hohen Nachfrage nach Wohnbauland sieht sich die Stadt Abenberg gezwungen, durch Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen neue Bauflächen zu entwickeln, um auch in Zukunft Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung stellen zu können.

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Abenberg ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt (vgl. Abbildung 2). Aufgrund des allgemeinen strukturellen Wandels in der Region besteht in Obersteinbach allerdings kein Bedarf mehr für Dorf- oder Mischgebietsflächen (MD oder MI). Der Neubau von land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben ist derzeit ebenso wenig in Aussicht wie die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Stattdessen besteht aktuell eine gestiegene Nachfrage nach Wohnbauland.

Grundsätzlich ist in der Bauleitplanung das Entwicklungsgebot zu beachten, d. h. der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund der Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Vor dem Hintergrund des veränderten Baulandbedarfs in Folge struktureller Wandlungen, sowie im Hinblick auf die geringe Größe des geplanten Baugebiets, kann davon ausgegangen werden, dass die geordnete städtebauliche Ent-

wicklung des Gemeindegebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die Stadt Abenberg verzichtet demnach auf eine FNP-Änderung im Parallelverfahren. Der Flächennutzungsplan wird stattdessen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

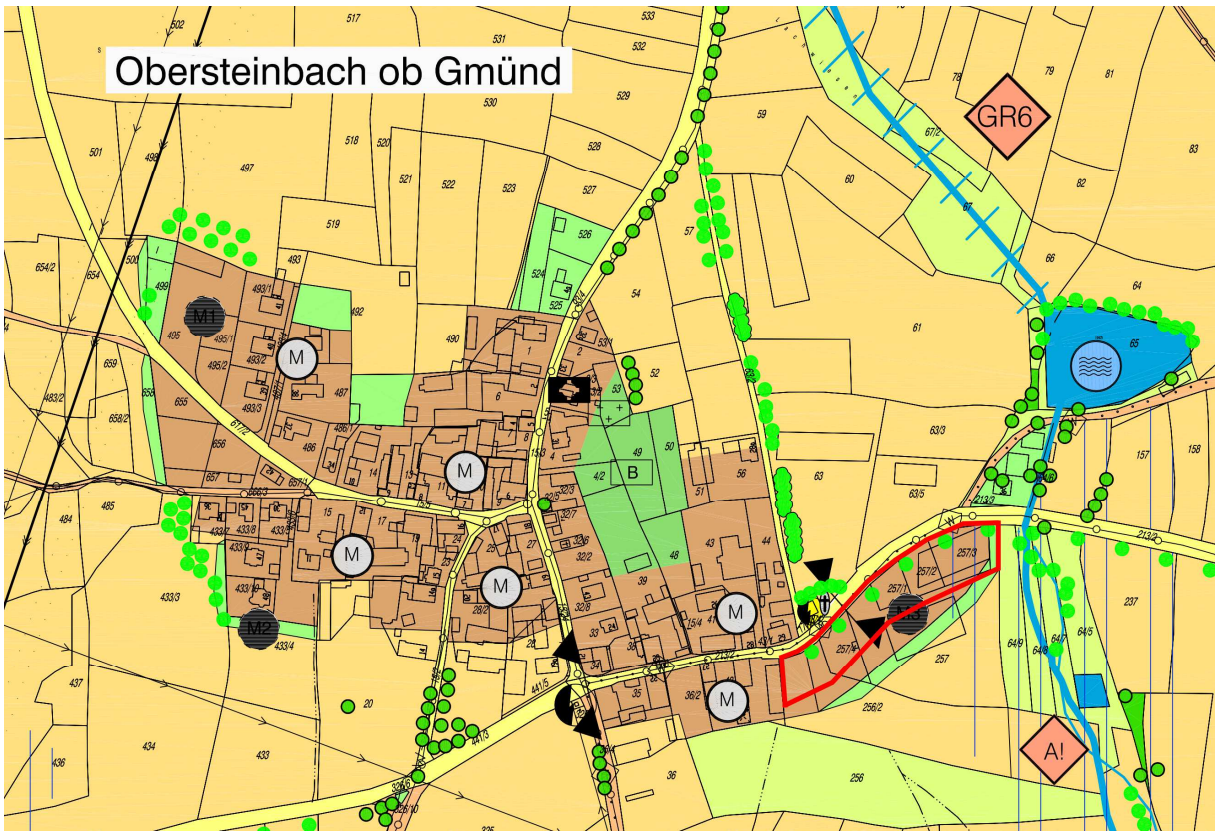

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Abenberg; ohne Maßstab (Planungsgebiet rot umrandet)

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz.

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

Detaillierte Aussagen zum Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Kapitel 6 zu entnehmen.

3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

3.1 Städtebauliche Konzeption

Das geplante Baugebiet „Im Untern Grund“ befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Obersteinbach unmittelbar südlich der Kreisstraße RH 9. Die Planung sieht eine Verlängerung der Ortsbebauung entlang der Kreisstraße RH 9 in östliche Richtung vor und schließt dabei eine Lücke zwischen dem Altort im Westen und zwei vorgelagerten Anwesen, die sich nordöstlich des Planungsgebietes auf der gegenüberliegenden Seite der RH 9 befinden.

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden in insgesamt 7 Bauparzellen mit Flächengrößen zwischen 700 und 990 m² gegliedert. Städteplanerisches Ziel ist die Entwicklung eines ländlich geprägten, lockeren Wohnbaugebietes mit überwiegender Einzelhausbebauung als Weiterentwicklung der bestehenden Ortsbebauung.

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden an den Anforderungen des dörflich-ländlichen Planungsraums orientiert, wobei versucht wurde, einen schlanken, zeitgemäßen Bebauungsplan zu schaffen und unnötige „Überreglementierungen“ zu vermeiden.

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Wohnhäuser und Garagen sind als Bebauungsvorschläge zu verstehen (integrierter Gestaltungsplan).

3.2 Verkehrserschließung

Die unmittelbar an die RH 9 angrenzenden Baugrundstücke werden verkehrstechnisch direkt von der Kreisstraße aus erschlossen. In Abstimmung mit der Tiefbauverwaltung des Landratsamtes Roth erhält jede Bauparzelle eine separate Zufahrt auf die Kreisstraße. Dabei sind jedoch benachbarte Grundstücke zu einer gemeinsamen Einfahrt zusammengelegt. Damit aus Verkehrssicherheitsgründen ein Rückwärtsausfahren der Garagenfahrzeuge auf die RH 9 vermieden wird, sind neben den Garagen auf den Privatparzellen ausreichend große Flächen zum Zurückstoßen der Fahrzeuge freizuhalten.

Die Grundstücksausfahrten sind im öffentlichen Bereich staubfrei zu befestigen (vorzugsweise Betonpflaster) und als leichte Mulde auszubilden, damit kein Oberflächenwasser aus den Garageneinfahrten auf die Kreisstraße gelangen kann. Im Bereich der Grundstückszufahrten ist der offene Straßengraben entlang der Kreisstraße zu verrohren.

Die fußläufige Anbindung des Baugebietes an den Altort von Obersteinbach erfolgt über einen separaten Fußweg zwischen Baugebiet und Kreisstraße. Der 2,00 m breite Fußweg wird mit einer wassergebundenen Schotterdecke befestigt.

Sämtliche zur verkehrstechnischen Erschließung des Neubaugebiets erforderlichen Anlagen liegen auf öffentlichem Grund und unterliegen der Unterhaltspflicht der Stadt Abenberg.

Insgesamt kann durch das geplante Erschließungskonzept ein sicherer Verkehrsablauf gewährleistet werden. Die Sichtweiten an den Grundstücksausfahrten auf die RH 9 betragen 3/70 m und sind innerorts ausreichend.

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, da im Planungsgebiet Bauland zur Deckung des vorhandenen Wohnbaulandbedarfs zur Verfügung gestellt werden soll.

Um eine vorwiegende Nutzung für Wohnzwecke sicherzustellen und damit den Anforderungen des § 13b BauGB Rechnung zu tragen, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 - 5 BauNVO) innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen. Zudem werden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden 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 überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Diese Festsetzungen orientieren sich an der städtebaulichen Umgebung und sind üblich für Allgemeine Wohngebiete. 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. In Verbindung mit den Festsetzungen maximaler First- und Wandhöhen wird somit eine dem Planungsraum angemessene Begrenzung der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude geschaffen.

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. Aufgrund der örtlichen Nachfrage ist überwiegend von einer Einzelhausbebauung auszugehen.

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

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, jedoch nicht

zur Straße hin. Eine straßenseitige Grenzbebauung wird somit für Garagen und sonstige Nebengebäude ausgeschlossen.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der im Planblatt gekennzeichneten Flächen zulässig.

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten.

Zusätzlich ist neben der Garagenzufahrt eine 5,00 m breite und 6,00 m lange Rückstoßfläche von Bebauung und Bewuchs freizuhalten. Hierdurch soll ein Rückwärtsausfahren auf die Kreisstraße und das damit verbundene, erhöhte Verkehrsrisiko vermieden werden.

Zum Schutz des Ortsbildes wird die Errichtung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden aus Well- oder Trapezblech ausgeschlossen.

Stellplatznachweis

Je Wohneinheit sind auf jedem Baugrundstück mindestens zwei private Stellplätze zu errichten.

Hiermit soll die Herstellung einer ausreichenden Anzahl privater Stellplätze auf den Baugrundstücken sichergestellt werden, da das Parken auf der Kreisstraße nicht möglich ist.

3.6 Sonstige Festsetzungen

Regenwasserzisternen

Um einen Beitrag zur dezentralen Niederschlagswasserrückhaltung und -nutzung zu leisten und die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu minimieren, ist das Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück in einer Zisterne zu sammeln. Das Nutzvolumen der Zisterne muss mindestens 5 m³ pro Einfamilienhaus bzw. 3 m³ pro Doppelhaushälfte betragen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann beispielsweise zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Der Überlauf der Zisterne ist auf den Privatgrundstücken zu versickern bzw. über einen Ablaufgraben entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze dem Steinbach zuzuleiten (siehe hierzu auch Kapitel 5.1).

In diesem Zusammenhang 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.

Durch die Verwendung zur Gartenbewässerung wird das Regenwasser wieder dezentral in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt (Maßnahme zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Mit der Festsetzung von Regenwasserzisternen wird zudem ein Beitrag zur Vermeidung bzw. Verringerung von Hochwasserschäden durch Starkregenereignisse geleistet (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB) und gleichzeitig zur Schonung der natürlichen Trinkwasserressourcen beigetragen. Hiermit wird unter anderem auf die Auswirkungen des Klimawandels reagiert (vgl. § 1a Abs. 5 BauGB), der – neben vermehrten und extremeren Starkregenereignissen – auch zu längeren Trockenperioden führen kann.

Anbauverbotszone zur Kreisstraße RH 9

Zur Kreisstraße RH 9 gilt entlang der nördlichen Grenze des Baugebiets eine Bauverbotszone von 10-12 m Breite. Diese ist grundsätzlich von allen baulichen Anlagen und Pflanzungen freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen und Pflanzungen, die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässig sind.

3.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Höhenlage der Gebäude

Zur Begrenzung der Höheneinstellung der Gebäude in Bezug auf das Urgelände bzw. auf das Fahrbahnniveau der Kreisstraße RH 9 werden folgende Festsetzungen getroffen:

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an der talseitigen Gebäudeseite mittig maximal 1,00 m über das natürliche Urgelände herausragen bzw. an der straßenseitigen Gebäudeseite maximal 0,30 m über OK Fahrbahn der RH 9.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhenivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

First- und Wandhöhe

Um die Gesamthöhe der Gebäude und die maximale Höhe der Wandansichtsflächen zu begrenzen, werden eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,50 m und eine maximale Wandhöhe (WH) von 6,50 m festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an der in Obersteinbach vorhandenen, maximal zweigeschossigen Bebauung.

Bezugspunkt für First- und Wandhöhen ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG). Die Wandhöhe wird dabei definiert als das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) und dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Dachform und -neigung

Das Siedlungsbild von Obersteinbach ist maßgeblich von fränkischen Satteldächern geprägt. Um dem Planungsraum gerecht zu werden sowie aufgrund der Ortsrandlage soll in dem Baugebiet „Im Untern Grund“ grundsätzlich an einer landschaftsgebundenen Bauweise mit Satteldächern festgehalten werden. Eine zu starke Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten scheint allerdings aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß, so dass mit einer vergleichsweise großen Spannweite der zulässigen Dachneigung eine gewisse Öffnung für modernere Bauformen ermöglicht werden soll. Darüber hinaus werden neben Satteldächern auch Pultdächer in versetzter Bauweise („Versetztes Pultdach“) zugelassen, die in ihrer Erscheinungsform an das Satteldach erinnern, jedoch eine individuellere und modernere Gebäudegestaltung ermöglichen.

Insgesamt werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans für Hauptgebäude folgende Dachformen und -neigungen zugelassen:

- Satteldach (SD) Dachneigung 15-50°
- Versetztes Pultdach (VPD) Dachneigung 15-30°

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergärten, Windfänge, u. ä.) werden außerdem Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zugelassen.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude werden sämtliche Dachformen mit Dachneigungen von 0 bis 50° zugelassen, um den Bauherren auch hier modernere sowie kostengünstige Bauweisen zu ermöglichen.

Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung werden für Hauptgebäude Dachsteine oder Dachziegel vorgeschrieben. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Dacheindeckungen zulässig. Dacheindeckungen aus Well- oder Trapezblechen sind unzulässig.

Die Dachdeckung ist in roten bzw. rotbraunen, schwarzen oder schwarzgrauen Farbtönen zu halten. Für Flachdächer und flach geneigte Dächer sind Dachbegrünungen zulässig und erwünscht.

Eine Beschränkung auf ausschließlich rote Farbtöne bei der Dachdeckung wird im Hinblick auf die inzwischen sehr häufige Errichtung von Solaranlagen auf den Dächern nicht für sinnvoll und zeitgemäß erachtet.

Dachaufbauten

Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Giebelgauben (mit Satteldach) oder Schleppgauben sind zulässig. Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass der First- bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst des Gebäudes liegen muss.

Gebäudefassaden

Um die Bildung von störend wirkenden Fassaden oder Fremdkörpern im Ortsbild zu verhindern, werden folgende Festsetzungen getroffen: Außenwände sind zu verputzen oder mit Holzschalung zu verkleiden. Für den Anstrich sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben sind unzulässig.

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

Einfriedungen

Um Sichtbehinderungen im Verkehrsraum zu vermeiden, dürfen Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,30 m über Oberkante Fußweg entlang der RH 9 nicht überschreiten. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken dürfen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.

Um einen freien Durchgang für Amphibien und andere Kleintiere zu gewährleisten, werden Mauern, Mauersockel, Gabionenwände o. Ä. als Einfriedungen ausgeschlossen.

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

Geländeauffüllungen und -modellierung

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sollten Veränderungen des natürlichen Geländes grundsätzlich auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Um für die Geländemodellierungen einen städtebaulichen Rahmen vorzugeben, werden folgende Festsetzungen getroffen:

Abgrabungen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit maximalen Böschungshöhen von 1,00 m. Die Böschungsflächen sind zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

Senkrechte Abtreppungen zwischen den einzelnen Baugrundstücken mit Böschungsmauern oder Gabionenwänden sind bis zu einer maximalen Mauerhöhe von 1,00 m zugelassen.

Zum Zwecke des Landschaftsschutzes werden zur freien Landschaft sowie zur Kreisstraße nur Böschungen (und keine Mauern) zugelassen.

3.8 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen in erster Linie der landschaftsverträglichen Einbindung des geplanten Wohngebiets am Ortsrand von Obersteinbach sowie der inneren Durchgrünung der neu geschaffenen Siedlungsflächen.

Zur Eingrünung des neu geschaffenen Ortsrandes wird entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ein privater Grünstreifen von 5,0 m Breite festgesetzt. In diesem Bereich ist eine Baumreihe mit mittel- bis großkronigen heimischen, standortgerechten Bäumen bzw. hochstämmigen Obstbäumen zu pflanzen (Pflanzgebot A). Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte mindestens 10 m, höchstens 15 m betragen. Einen Vorschlag für die Auswahl der Arten enthält die Pflanzliste „Heimische Baum- und Straucharten“ unter Ziffer 3.2 der Satzung.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße RH 9 bereits eine Baumreihe, welche die Funktion einer Randeingrünung für das Neubaugebiet übernehmen kann.

In einem kleinen Teilbereich der Randeingrünung im Südwesten der Parzelle 3 ist anstelle der Baumreihe eine 2-reihige, freiwachsende Hecke mit einer Zielhöhe von 2,0 m anzulegen. Die Strauchhecke dient – laut Gutachten des landwirtschaftlichen Sachverständigen B. Hartner – als Immissionsschutz zum südlich gelegenen Hopfengarten auf Fl.-Nr. 256.

Zur inneren Durchgrünung des Baugebiets wird die Pflanzung von mindestens einem weiteren hochstämmigen Laub- oder Obstbaum je angefangene 500 m² privater Grundstücksfläche vorgeschrieben (Pflanzgebot B). Die Baumstandorte innerhalb des Grundstücks bleiben dem Eigentümer dabei freigestellt (keine Standortbindung). Zur Eingrünung des Verkehrsraumes ist jedoch insbesondere eine Baumpflanzung nahe der nördlichen Grundstücksgrenze wünschenswert.

Durch die Pflanzung heimischer Laubgehölze soll neben der Eingrünung des Ortsrandes und Durchgrünung des Gebiets auch ein positiver Effekt für die heimische Fauna erzielt werden.

3.9 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt die geplante Flächennutzung innerhalb des Baugebiets „Im Untern Grund“.

Tabelle 1: Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Wohnbauflächen einschl. südliche Randeingrünung	79,2 %	5.784 m²
Öffentliche Verkehrsflächen einschl. Fußweg	9,3 %	680 m²
Öffentliche Grünflächen	8,8 %	642 m²
Private Grünfläche der östlichen Randeingrünung	2,7 %	200 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	**100,0 %**	**7.306 m²**

4 Immissionsschutz

4.1 Verkehrslärm der Kreisstraße

Laut durchgeführter Verkehrszählung vom 05.06.2018 beträgt das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen auf der RH 9 DTVW = 1769 Fz/24 h mit einem Schwerlastanteil von SV = 123 SV/24 h. Der Abstand der Wohnbebauung zum Fahrbahnrand der Kreisstraße beträgt 12,00 m. Die Kreisstraße RH 9 liegt im Streckenbereich des neuen Baugebietes innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen, die Geschwindigkeit ist auf 50 km/h begrenzt.

Aufgrund der gemessenen Verkehrsbelastung, der reduzierten Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h und des festgesetzten Abstands der Bebauung zur Kreisstraße ist von keinen erheblichen Lärmimmissionen im Bereich der geplanten Bebauung auszugehen. Laut Mitteilung des Landratsamtes Roth kann auf ein entsprechendes Lärmschutzgutachten verzichtet werden. Bauliche Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Landwirtschaftliche Sondernutzung Hopfen

Südlich des Wohnbaugebietes grenzt auf Fl.-Nr. 256 eine Hopfenanlage an. Auf Empfehlung des Landratsamtes Roth wurde im Hinblick auf eventuell auftretende Immissionsprobleme durch das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ein entsprechendes Gutachten eines landwirtschaftlichen Sachverständigen eingeholt. Das Immissionsgutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. B. Hartner, Merkendorf, liegt den Bebauungsplanunterlagen als Anlage 2 bei.

Laut Gutachten des Sachverständigen ist bei einer ordnungsgemäßen Verwendung der zulässigen Pflanzenschutzmittel im Hopfenanbau ein Schutzabstand zur angrenzenden Wohnbebauung von 20 m ausreichend. Zusätzlich wird von Seiten des Gutachters empfohlen, innerhalb des Schutzabstands eine 2-reihige Hecke anzulegen. In Anpassung an die bisher gültige Abstandsregelung der Regierung von Mittelfranken aus dem Jahr 1993 wurde der vom Gutachter empfohlene Schutzabstand von 20 m im Bebauungsplan sogar auf 25 m erhöht.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass bei Baugrundstücken, deren Abstand zum Hopfengarten Fl.-Nr. 256 weniger als 50 m beträgt, eine Abdrift von Pflanzenschutzmitteln selbst bei Einhaltung der „guten fachlichen Praxis“ und bei Verwendung abdriftmindernder Pflanzenschutztechnik unter ungünstigen Wetterbedingungen hinzunehmen ist.

Laut Aussage des Grundstücksbesitzers der Hopfenanlage wird der Hopfenanbau auf Fl.-Nr. 256 mittelfristig weiterbetrieben. Dies bedeutet, dass – solange die Hopfenanlage landwirtschaftlich genutzt wird – eine Wohnbebauung auf den beiden westlichen Parzellen 1 und 2 nicht möglich ist. Erst nach Auflassen der Hopfenanlage können die beiden Grundstücke für Wohnzwecke genutzt werden.

Im Hinblick auf die Einhaltung des Anbindegebots sowie ein sinnvolles Gesamtkonzept der künftigen Bebauung werden die beiden Bauparzellen jedoch bereits jetzt in die Bauleitplanung mit aufgenommen.

4.3 Sonstige landwirtschaftliche Nutzung

Landwirtschaftliche Hofstellen mit Viehhaltung sind in der näheren Umgebung des geplanten Wohnbaugebietes nicht vorhanden. Der Abstand der südwestlich des Baugebietes liegenden Biogas-Anlage auf Fl.-Nr. 254/2 zum geplanten Wohnbaugebiet beträgt ca. 150 m; Immissionskonflikte sind aufgrund der relativ großen Entfernung nicht zu erwarten.

Im Übrigen werden die Bauwerber darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung

Die Ortschaft Obersteinbach wird vorwiegend im Mischsystem entwässert. Das gesammelte Abwasser wird am östlichen Ortsrand auf Höhe des geplanten Neubaugebietes über ein Hebewerk der Zentralkläranlage Abenberg zugeleitet.

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. Im Jahr 2015 wurde vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kläranlage nachgewiesen und die wasserrechtliche Erlaubnis von Seiten des Landratsamtes Roth bis 31.12.2035 erteilt.

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

Das häusliche Abwasser des Neubaugebietes wird in einer separaten Kanalleitung gesammelt und am östlichen Rand des Wohnbaugebiets im freien Sohlgefälle dem vorhandenen gemeindlichen Mischwasserkanal an der RH 9 zugeleitet. Der Mischwasserkanal der Ortschaft ist ausreichend dimensioniert, um die Schmutzwassermenge aus dem Neubaugebiet schadlos abführen zu können. Das Abwasser wird über ein vorhandenes Hebewerk der voll-

biologischen Kläranlage der Stadt Abenberg zugeleitet. Die Belebungsanlage mit Langzeitbelüftung ist ausreichend dimensioniert, um die zusätzliche Schmutzwasserfracht richtliniengemäß behandeln zu können.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen (Grundstückseinfahrten, Fußweg) anfallende Niederschlagswasser kann breitflächig in den vorhandenen Straßengraben entlang der Kreisstraße RH 9 eingeleitet werden.

Das Dach- und Hofflächenwasser der Bauparzellen ist in Zisternen zu sammeln. Der Zisternenüberlauf kann – soweit höhenmäßig möglich – ebenfalls in den Straßengraben der RH 9 abgeführt werden. Ansonsten ist das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern bzw. über einen privaten Versickerungsgraben entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze dem Steinbach zuzuleiten. Der private Ablaufgraben kann als naturnahe Grabenmulde entlang des südlichen Pflanzstreifens angelegt und an einen vorhandenen Flurgraben auf Fl.-Nr. 257/5 außerhalb des Geltungsbereichs angebunden werden. Der vorhandene Flurgraben mündet in den östlich vorbeiführenden Steinbach.

Für die vorbeschriebene Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserableitung ist von einem geeigneten Ingenieurbüro eine separate Entwässerungsplanung auf der Grundlage der einschlägigen Richtlinien und Regelwerke zu erstellen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter Steinbach ist durch die Stadt Abenberg eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Roth einzuholen.

Flächenbefestigungen

Grundsätzlich ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Schonung des natürlichen Wasserhaushalts mit größtmöglicher Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben. Den Bauwerbern wird deshalb empfohlen, Einfahrten und Hofbefestigungen in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.).

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

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 Bauwasserhaltung erforderlich. In diesem Fall sind eventuelle Kellergeschosse gegen drückendes Wasser zu sichern und gegebenenfalls als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine Ableitung von Grund- und Schichtwasser über die Kanalisation ist nicht gestattet.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der geplanten Bauflächen wird durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung Reckenberggruppe (ZV-RBG) sichergestellt. Das Versorgungsnetz ist im Zuge der Baugebietserschließung entsprechend zu erweitern. Im Bereich des geplanten Fußwegs liegt bereits eine Wasserleitung DN 80 mm.

Im Rahmen der Erschließung ist zu prüfen, ob über die Wasserversorgung des ZV-RBG ein ausreichender Brandschutz gewährleistet werden kann.

5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Main Donau Netzgesellschaft mbH (MDN) nach entsprechender Netzerweiterung. Die Verteilung kann mittels Erdverkabelung im Bereich des geplanten Fußwegs erfolgen.

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

5.4 Telekommunikationsanlagen

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen unterstehen einem von der Gemeinde zu beauftragenden Unternehmen. Die Verlegung von Leitungen kann im Bereich des geplanten Fußwegs erfolgen.

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.

5.5 Abfallentsorgung

Die geordnete Abfallentsorgung, getrennt nach Wert- und Reststoffen, erfolgt durch den Landkreis Roth. Aufgrund der Verkehrserschließung der Baugrundstücke von der Kreisstraße aus ist eine ordnungsgemäße Abfall- und Wertstoffentsorgung sichergestellt.

5.7 Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes ist baldmöglichst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Zeitraum 2018/2019 vorgesehen.

Für die Entwässerung im Trennsystem mit Einleitung des Niederschlagswassers in den Steinbach bzw. in das Grundwasser ist eine entsprechende Fachplanung auf Grundlage des einschlägigen DWA-Regelwerks zu erstellen und eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Roth zu beantragen.

6 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 (vgl. Kapitel 1.3). 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 7 zusammengefasst.

6.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz. Die Grenze des großräumigen Landschaftsschutzgebiets "Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg" (LSG West) liegt über 350 m südöstlich des Planungsgebiets. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

In der amtlichen Biotopkartierung Bayerns erfasste Flächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Abschnitte des Steinbachs etwa 150 m südöstlich des Planungsgebiets werden als "Bachröhrichte um Obersteinbach" (6731-1148-003) in der Biotopkartierung erfasst. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

Die Uferbereiche des Steinbachs inkl. eines beidseitigen gewässerbegleitenden Streifens sind südlich der Kreisstraße als Ausgleichsflächen im Ökoflächenkataster aufgenommen.

6.2 Boden, Wasser, Klima und Luft

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

Aus dem geologischen Untergrund haben sich durch Verwitterung fast ausschließlich Pseudogleye und Braunerde-Pseudogleye gebildet, die nach Süden in Gley-Braunerden übergehen. Nach Osten in Richtung Steinbach stehen Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden an (Geologische Karte von Bayern, M 1:25.000).

Der anstehende regional bedeutende Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter des Blasensandsteins weist in der Regel nur ein geringes Filtervermögen gegenüber Schadstoffeinträgen auf. Die an den Geltungsbereich südlich und östlich angrenzenden Flächen können als wassersensible Bereiche eingestuft werden. Wassersensible Bereiche kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem über die Ufer tretende Bäche, hochanstehendes Grundwasser u. ä. auftreten können.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen können als Kaltluftentstehungsflächen ohne Siedlungsbezug eingestuft werden.

Durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen sind die landwirtschaftlich genutzten Böden anthropogen überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf. Vorbelastungen bestehen des Weiteren durch die Kreisstraße.

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

Zur Minimierung der Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt werden unter den Ziffern 1.8, 4.4 und 4.6 der Bebauungsplansatzung die Anlage von Zisternen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswasser festgesetzt und die Verwendung versickerungsfähiger Beläge (z. B. Rasenfugenpflaster) für die Befestigung von privaten Einfahrten und Hofflächen empfohlen. Der Zisternenüberlauf kann über den Straßengraben entlang der RH 9 oder über einen privaten Versickerungsgraben südlich der Baugrundstücke in den östlich vorhandenen Graben abgeleitet werden. Dieser entwässert nach Osten in den Steinbach (vgl. Kapitel 5.1). Beeinträchtigungen der bestehenden Gewässer sind nicht zu erwarten.

Als Folge des Klimawandels ist neben einem allgemeinen Temperaturanstieg auch eine Zunahme an Sommertagen und sogenannten „Heißen Tagen“ (Tageshöchsttemperatur über 25°C bzw. 30°C) zu erwarten. Gleichzeitig ist von einer Zunahme von extremen Wetterereignissen auszugehen (z. B. Starkregen und Trockenperioden)[1]. Eine Anpassung an diese Folgen des Klimawandels wird insbesondere durch die dezentrale Niederschlagswasserversickerung sowie die Festsetzung zum Bau von Regenwasserzisternen erzielt. Hierdurch können die natürlichen Trinkwasserressourcen geschont und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Boden-/Wasser- und Klimahaushalts als Retentionsfläche und Kaltluftentstehungsfläche sind insgesamt nicht zu erwarten.

6.3 Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Das Planungsgebiet wird zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der überwiegende Teil wird als Ackerfläche bewirtschaftet. Das Grünland im westlichen Teil des Geltungsbereichs liegt aktuell brach. Die angrenzende Grünlandfläche wird als Auslaufgehege für Truthühner genutzt. Auf der Fläche stehen zwei Schuppen. Außerdem ist ein kleiner als Tränke für die Tiere genutzter Teich angelegt. Im Bereich des Teiches stehen drei kleine Ziergehölze (Lebensbaum, Fichte, Korkenzieher-Weide) (vgl. Abbildung 3).

[1] siehe hierzu: Der Klimawandel in Bayern, Auswertung regionaler Klimaprojektionen - Klimabericht Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Augsburg 2012

Abbildung 3: Truthahnauslauf

Im südwestlichen Abschnitt ragen die Randbereiche einer Hopfenanlage in den Geltungsbereich. Östlich des Geltungsbereichs verläuft ein stark nitrophil bewachsener Graben mit einem schmalen Altgrassaum. Südlich außerhalb des Geltungsbereichs wachsen entlang des Grabens einige Kopf-Weiden. Entlang der Kreisstraße zieht sich Straßenbegleitgrün, im östlichen Abschnitt mit einem Straßengraben, das teilweise durch versiegelte Grundstückszufahrten unterbrochen ist. Nördlich der Kreisstraße stehen mehrere straßenbegleitende Spitz-Ahorn mit Stammdurchmessern um die 10-15 cm.

Die Nutzungsstrukturen innerhalb des intensiv genutzten Geltungsbereichs können als Biotope mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft bewertet werden. Höherwertige Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.

Durch die Bebauung geht Lebensraum mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Aufgrund der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist mit einer Überbauung von ca. 40 % der Fläche zu rechnen.

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

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Wanderrouten der Erdkröte im Geltungsbereich festgestellt. Die Tiere wandern während der Laichzeit aus den Feldern südlich des geplanten Baugebiets zu dem nördlich liegenden Teich. Die saP nennt einige Maßnah-

menempfehlungen zum Schutz der Erdkröten, die - soweit relevant - in die Satzung des Bebauungsplans aufgenommen werden.

Amphibienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden nicht nachgewiesen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Vegetationszeit zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen (vgl. Kapitel 7). Dies betrifft insbesondere die einzelstehende Korkenzieher-Weide, in der ein brütender Feldsperling nachgewiesen wurde (vgl. Kapitel 7 und Anlage 1).

Weitere Aussagen zu artenschutzrechtlich relevanten Tierarten sind Anlage 1 und der Zusammenfassung in Kapitel 7 zu entnehmen.

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

6.4 Orts- und Landschaftsbild

Das geplante Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Obersteinbach ob Gmünd südlich der Kreisstraße RH 9. Im Westen bindet das Gebiet direkt an die bestehende Bebauung an. Nördlich der Kreisstraße stehen zwei Anwesen mit Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Gebäuden. Das Ortsbild ist durch den Übergang von der überwiegend dörflich geprägten Bebauung in die landwirtschaftlich genutzte freie Landschaft geprägt. Der Geltungsbereich wird zurzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ortsbildprägende Strukturen stellen die straßenbegleitenden Ahorne und der eingrünende Gehölzbestand auf dem östlichen Grundstück nördlich der Kreisstraße sowie die Kopf-Weiden am Graben südöstlich des Geltungsbereichs dar. Ebenfalls ortsbildtypisch sind die Hopfenflächen südlich des Geltungsbereichs.

Die geplante Bebauung verlängert die Ortsbebauung entlang der Kreisstraße RH 9 nach Osten und schließt damit eine Lücke zwischen der Bestandsbebauung und den beiden vorgelagerten Anwesen nördlich der Kreisstraße.

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 maximale Wand- und Firsthöhe getroffen, sodass eine angemessene und landschaftsraumgemäße Gestaltung der Baukörper gewährleistet wird. Die Beschränkung der zulässigen Dachformen auf landschaftstypische Satteldächer und versetzte Pultdächer minimiert die Auswirkungen auf das Ortsbild ebenfalls. Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dachaufbauten dienen ebenfalls der besseren Einfügung der geplanten Bebauung in die Umgebung.

Über die festgesetzte Eingrünung (Pflanzgebot A) und den auf den Bauparzellen zu pflanzenden Bäumen (Pflanzgebot B) wird eine gute Durchgrünung und Eingrünung des Wohngebiets und ein positiver Übergang in die freie Landschaft erreicht.

Damit fügt sich die geplante Bebauung gut in das städtebauliche Umfeld ein, sodass keine Beeinträchtigungen von Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind.

6.5 Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

Kultur- oder Sachgüter einschließlich Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Im Altort Obersteinbach sind mehrere Gebäude als Baudenkmal klassifiziert. Unmittelbare Beeinträchtigungen der Baudenkmäler sind nicht zu erwarten. Indirekte Auswirkungen können durch die Veränderung des Ortsbilds entstehen. Aufgrund der geplanten Eingrünung und der festgesetzten bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften sind keine Beeinträchtigungen der Baudenkmäler inklusive ihrer Wirkung für das Ortsbild zu erwarten.

Allgemein muss bei allen Bodeneingriffen 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 zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

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

7 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 wurden naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro Baader Konzept, Gunzenhausen erarbeitet, die als Anlage 1 beigefügt und damit Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Auf Grundlage vorhandener Daten sowie von insgesamt fünf Begehungen der Fläche im Frühjahr/Frühsommer 2018 wurden Aussagen zu potentiellen Vorkommen und Betroffenheit saP-relevanter Arten getroffen.

Der Gutachter 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.

Die folgende Maßnahme wurde auf Grundlage der naturschutzfachlichen Angaben zur saP (vgl. Anlage 1) als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

Vermeidungsmaßnahme M 1 – Vögel:

Die für die Baufeldfreimachung notwendige Rodung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit zwischen 30.09. bis 01.03. erfolgen.

8 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Obersteinbach Nr. 1 „Im Untern Grund“ der Stadt Abenberg wurde ausgearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 24.09.2018

geändert:

Manfred Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Abenberg, den

Werner Bäuerlein, 1. Bürgermeister