

STADT ABENBERG



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

WASSERMUNGENAU NR. 14 „IM EICHENBÜHL“

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 28.03.2022

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 Ziele und Planungsvorgaben.....	5
2.1	Regional- und Landesplanung	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Wasserschutzgebiet der Reckenberg-Gruppe	6
2.4	Sonstige Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt.....	8
3	Angaben zur Bevölkerung und zum Baulandbedarf	9
3.1	Strukturdaten der Gemeinde	9
3.2	Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien	14
3.3	Fazit zum Baulandbedarf.....	16
4	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	17
4.1	Städtebauliche Konzeption	17
4.2	Verkehrerschließung.....	18
4.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	18
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	19
4.5	Garagen, Carports, Nebengebäude, Stellplätze	19
4.6	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	20
4.7	Gestalterische Ziele der Grünordnung	21
4.8	Landwirtschaft und Immissionsschutz.....	22
4.9	Flächennutzung	22
5	Ver- und Entsorgung.....	23
5.1	Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung.....	23
5.2	Wasserversorgung	25
5.3	Stromversorgung	25
5.4	Telekommunikationsanlagen	25
5.5	Abfallentsorgung	25
5.7	Durchführung der Erschließung	25
6	Natur und Umwelt.....	26
6.1	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	26
6.2	Geologie, Boden, Wasser, Klima und Luft	26

6.3	Tiere, Pflanzen und Lebensräume.....	27
6.4	Orts- und Landschaftsbild.....	29
6.5	Sonstige Schutzgüter	29
7	Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.....	31
8	Aufstellungsvermerk.....	32

Anlagen

- Anlage 1** **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen, 05.11.2019**
- Anlage 2** **Hochwasserrisiko-Abschätzung für den Bebauungsplan Wassermungenau Nr. 14 „Im Eichenbühl“ (Fragebogen gemäß Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom August 2019)**

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Ein ortsansässiger Bürger plant die Erschließung seines Grundstücks Fl.-Nr. 711/2, Gemarkung Wassermungenau, am südlichen Ortsrand von Wassermungenau zur Schaffung von Wohnbauflächen für die eigene Familie. Geplant ist die zeitnahe Errichtung eines Wohnhauses durch die Nachkommen des Eigentümers. Die beiden übrigen Parzellen sollen vermarktet werden.

Da das Grundstück als bauplanungsrechtlicher Außenbereich zu werten ist, soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan Wassermungenau Nr. 14 „Im Eichenbühl“ die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Erschließung und Bebauung geschaffen werden.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Der Ortsteil Wassermungenau befindet sich ca. 5 km südwestlich der Stadt Aberg. Das geplante Wohnbaugeliet befindet sich am südlichen bzw. südwestlichen Ortsrand von Wassermungenau (vgl. Abbildung 1). Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,33 ha.

Die genauen topographischen Verhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhen-schichtlinien zu entnehmen.



Abbildung 1: Lage des geplanten Baugelietes im Süden von Wassermungenau (Ausschnitt aus der TK25, ohne Maßstab)

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan Wassermungenau Nr. 14 „Im Eichenbühl“ 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 zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m².
(Geltungsbereichsgröße = ca. 3.347 m² => Grundfläche < 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 Ziele und Planungsvorgaben

2.1 Regional- und Landesplanung

Das Gemeindegebiet der Stadt Abenberg liegt auf Ebene der Regionalplanung am südwestlichen Rand der Region Nürnberg (Planungsregion 7) innerhalb der Gebietskategorie „Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen“. Der Ortsteil Wassermungenau befindet sich ca. 5 km südwestlich von Abenberg. Die Stadt Abenberg ist zentralörtlich als Kleinzentrum eingestuft.

Naturräumlich ist das Planungsgebiet der Untereinheit „Südliche Mittelfränkische Platten“ (113.3) innerhalb der Haupteinheit „Mittelfränkisches Becken“ (113) zugeordnet und durch den Übergang der intensiven Landnutzung nördlich des Geltungsbereichs zu kleinräumig und vielfältigen Nutzungen geprägt (vgl. Begründungskarte 1 zur ökologisch-funktionellen Raumgliederung).

Dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) zufolge soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz 3.1).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Ziel 3.2).

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt weitestgehend die Ziele und Grundsätze der Regional- und Landesplanung. Mit dem Bebauungsplan wird eine Lücke zwischen dem vorgelagerten Anwesen Wernfelser Weg Hs.-Nr. 4 im Süden und dem Wohnbaugebiet „Wernfelser Weg“ im Norden geschlossen. Die Erschließung dieser „Baulücke“ im weiteren Sinne kann überwiegend durch die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen erfolgen, für die innere Erschließung ist lediglich der Neubau eines kurzen privaten Stichwegs vorgesehen. Ausführliche Angaben zum Baulandbedarf und zu Innenentwicklungspotenzialen sind dem Kapitel 3 zu entnehmen.

Die beabsichtigte Ausweisung von zwei Bauplätzen dient in erster Linie der Bereitstellung von Bauland für die ortsansässige Bevölkerung und folgt damit dem Grundsatz der organischen Siedlungsentwicklung (vgl. Begründung 3.1.2 RP). Die Schaffung von Bauland für die Nachkommen eines ortsansässigen Bürgers hilft hierbei, junge Familien am Ort zu halten und Abwanderungen zu vermeiden und trägt damit zur Stabilisierung der Wohnbevölkerung bei.

2.2 Flächennutzungsplan

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

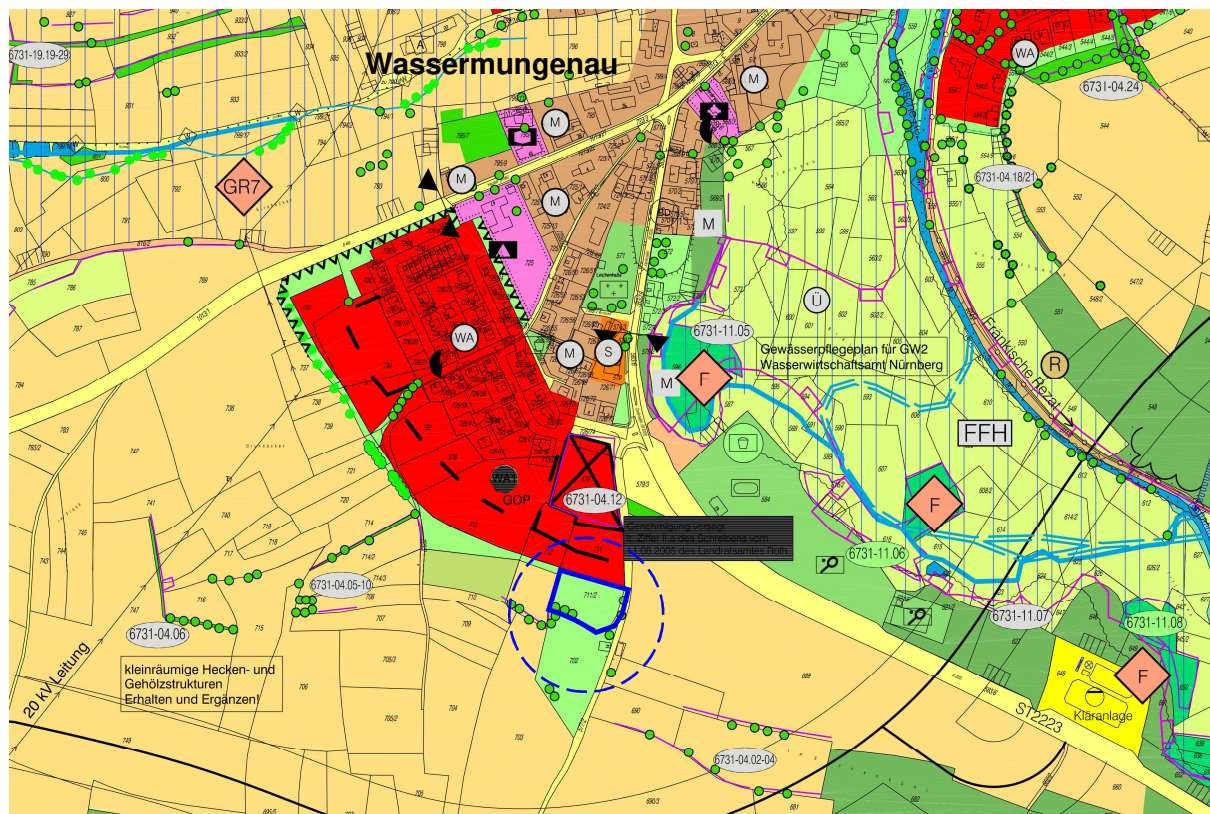


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Abenberg; ohne Maßstab (Planungsgebiet blau umrandet)

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 damit. Der Flächennutzungsplan ist stattdessen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.3 Wasserschutzgebiet der Reckenberg-Gruppe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Eichenbühl“ liegt vollständig in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes der Reckenberg-Gruppe bei Wassermungenau für die öffentliche Wasserversorgung. Die Lage des Baugebietes und die Abgrenzung des Trinkwasserschutzgebietes sind in nachfolgender Abbildung 3 dargestellt:



Abbildung 3: Lage des geplanten Baugebietes (rot) und Abgrenzung des Trinkwasserschutzgebietes (blaue Kreuzschraffur)

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 5.2 der o.g. Wasserschutzgebietsverordnung (im Folgenden kurz: WSV) ist die Ausweisung neuer Baugebiete in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes verboten, ausgenommen die Entwicklung von Bebauungsplänen aus der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der WSV wirksamen Flächennutzungsplänen.

Da das Kleinbaugebiet bisher im Flächennutzungsplan der Stadt Aberg nicht dargestellt war, hat die Stadt Aberg gemäß § 4 WSV eine Ausnahme des Verbots nach § 3 Abs. 1 Nr. 5.2 WSV beantragt.

Innerhalb des Baugebietes sind die Auflagen der Verordnung des Landratsamtes Roth über die Wasserschutzgebiete für die Erschließungsgebiete I, II und III der Reckenberg-Gruppe bei Wassermungenau in den Landkreisen Ansbach und Roth für die öffentliche Wasserversorgung vom 03.07.2008 grundsätzlich vollumfänglich zu beachten.

Insbesondere sind folgende Vorgaben und Auflagen innerhalb des Baugebietes zwingend zu berücksichtigen:

Allgemeine bautechnische Auflagen

Bei allen Baumaßnahmen innerhalb des Baugebietes sind die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten, Ausgabe 2016 (RiStWag 2016) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Insbesondere ist das Grundwasser während der Baumaßnahmen vor Verunreinigungen zu schützen, deshalb ist bei Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet eine besondere Sorgfalt aller am Bauvorhaben Beteiligten zum Schutze von Boden und Grundwasser erforderlich. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist auszuschließen.

Baumaterialien für Bauteile, die sich im Untergrund befinden, dürfen nicht wassergefährdend sein.

Treibstofflager dürfen nicht auf dem Grundstück zum Betanken betrieben werden. Das Betanken der Baufahrzeuge muss außerhalb des Wasserschutzgebietes erfolgen.

Bauausführung und Grundstücksnutzung

Aufschlüsse oder Veränderungen der Erdoberfläche sind auf das für die wohnbauliche Nutzung erforderliche Maß zu beschränken. Die Wiederverfüllung von Baugrund und Leitungsgräben ist ausschließlich mit dem ursprünglichen Erdaushub zulässig.

Auf jeglichen Abtragungs- oder Auftragsbereichen ist eine mindestens 30 cm dicke Oberbodenschicht aufzubringen und zu begrünen/bepflanzen.

Gartenbauliche Nutzung für den häuslichen Bedarf ist innerhalb des Baugebiets zulässig. Das Düngen mit Stickstoffdüngern ist dabei nur im Rahmen einer standort- und bedarfsge-rechten Düngung zulässig.

Abwasseranlagen

Die Dichtheit des Schmutzwasserkanals und der Hausanschlüsse zur Ableitung des häuslichen Abwassers ist vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachzuweisen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch Sichtprüfung und alle 10 Jahre durch Druckprobe oder andere gleichwertige Verfahren zu überprüfen.

Anlagen zur konzentrierten Versickerung von Niederschlagswasser aus Dach- und Verkehrsflächen sind nur zulässig bei ausreichender Reinigung durch flächenhafte Versickerung über den bewachsenen Oberboden oder gleichwertige Filteranlagen gemäß ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“.

Auf die Erlaubnispflicht nach § 2 Abs. 1 WHG i V. m. § 1 NWFreiV wird hingewiesen).

2.4 Sonstige 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 Angaben zur Bevölkerung und zum Baulandbedarf

Sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene wurden in den vergangenen Jahren die Bemühungen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind bereits seit einigen Jahren Festlegungen zum schonenden und flächensparenden Umgang mit Grund und Boden enthalten (vgl. Kapitel 2.1). Damit die damit verbundenen Vorgaben bayernweit einheitliche Anwendung finden, hat das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie als oberste Landesplanungsbehörde eine Auslegungshilfe mit Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung erarbeitet und den höheren Landesplanungsbehörden bei den Regierungen sowie den bayerischen Kommunen zur Verfügung gestellt. Die nachfolgende Analyse und Bedarfsermittlung orientiert sich im Wesentlichen an dieser Auslegungshilfe vom 07.01.2020.

3.1 Strukturdaten der Gemeinde

Aktueller Einwohnerstand

Im Gemeindegebiet von Abenberg leben aktuell insgesamt 5.499 Personen (Stand 31.12.2020), die sich wie folgt auf den Hauptort Abenberg und acht weitere Ortsteile verteilen.

Abenberg	3.051 Einwohner
Bechhofen	227 Einwohner
Beerbach	198 Einwohner
Dürrenmungenau	268 Einwohner
Ebersbach	153 Einwohner
Kapsdorf	142 Einwohner
Kleinabenberg	132 Einwohner
Obersteinbach	185 Einwohner
Wassermungenau	1.152 Einwohner

Wassermungenau bildet damit nach dem Kernort Abenberg den zweitgrößten Ortsteil der Stadt Abenberg, mit deutlichem Abstand zu den weiteren, kleineren Dörfern.

Bevölkerungsentwicklung in der jüngeren Vergangenheit

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Abenberg im Zeitraum 2010 bis 2019 ist aus nachfolgender Abbildung 4 ersichtlich.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2010	5 458	- 13	- 0,2
2011	5 446	- 12	- 0,2
2012	5 454	8	0,1
2013	5 445	- 9	- 0,2
2014	5 492	47	0,9
2015	5 541	49	0,9
2016	5 554	13	0,2
2017	5 502	- 52	- 0,9
2018	5 511	9	0,2
2019	5 503	- 8	- 0,1

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Abenberg
von 2010 bis 2019 (aus: Statistik kommunal 2020¹)

Betrachtet man die Zahlen seit 2010, fällt auf, dass die Bevölkerungszahl ab 2014 teils starken Schwankungen im Vergleich zum Vorjahr unterlag. Dies ist maßgeblich auf den Zuzug schutzsuchender Personen vor allem in den Jahren 2014 bis 2016 zurückzuführen; hier stieg die Zahl der Einwohner der Gemeinde signifikant. Insgesamt waren 109 Personen hinzugekommen. Ab 2018 hat sich dieser Wert aufgrund der politischen Lage wieder stabilisiert. Insgesamt betrug der Zuwachs im dargestellten Zeitraum von 10 Jahren rund ein Prozent.

Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamts für Statistik

Der Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik geht für Abenberg auch zukünftig von einer positiven Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum von 2019 bis 2039 aus. Ausgehend von 5.503 Einwohnern im Jahr 2019 wird für die Kommune ein Bevölkerungsanstieg auf ca. 5.600 Einwohner im Jahr 2039 erwartet (vgl. Abbildung 5).

Die vorausberechnete Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 ist im Demographie-Spiegel mit +2,3 % angegeben.

¹ Statistik kommunal 2020, Stadt Abenberg, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021.

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	5 503	866	3 527	1 110
2020	5 500	900	3 500	1 100
2021	5 500	900	3 400	1 200
2022	5 500	900	3 400	1 200
2023	5 500	900	3 400	1 300
2024	5 500	900	3 300	1 300
2025	5 500	900	3 300	1 300
2026	5 500	900	3 300	1 400
2027	5 500	900	3 200	1 400
2028	5 500	900	3 200	1 500
2029	5 600	900	3 100	1 500
2030	5 600	900	3 100	1 600
2031	5 600	900	3 100	1 600
2032	5 600	900	3 000	1 700
2033	5 600	900	3 000	1 700
2034	5 600	900	3 000	1 700
2035	5 600	900	3 000	1 700
2036	5 600	900	3 000	1 800
2037	5 600	900	3 000	1 800
2038	5 600	900	3 000	1 800
2039	5 600	900	3 000	1 800

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 5: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Abenberg bis 2039
(aus: Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Abenberg²)

Um die Entwicklung der Bevölkerung zu modellieren, bedient sich die nationale und internationale amtliche Statistik in der Regel des sogenannten Kohorten-Komponenten-Modells: Dabei wird für nach Alter, Geschlecht und ggf. weiteren Merkmalen differenzierte Bevölkerungsgruppen („Kohorten“) nicht die Bevölkerungsentwicklung selbst, sondern die Entwicklung ihrer Komponenten vorausberechnet. Durch Verrechnung von zukünftigen natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen mit der Ausgangspopulation erhält man schließlich Bevölkerungsstruktur und -stand kommender Jahre.

Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z. B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, vermehrte Fortzüge durch feh-

² Beiträge zur Statistik, Heft 553, Demographie-Spiegel für Bayern – Stadt Abenberg, Berechnungen bis 2039, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021.

lende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, besser bekannt.³

Im Hauptort Abenberg dürfte vor allem die Baulandentwicklung der vergangenen Jahre zu einem deutlichen Bevölkerungsanstieg beitragen. Mit der Ausweisung des Wohnbaugebietes „Erweiterung Wiesenstraße“ im Jahr 2018/2019 wurden 42 Bauplätze neu erschlossen. Alle Bauplätze sind verkauft und zu etwa 80% bereits bebaut (Stand 02/22), wobei die tatsächliche Nachfrage bei weitem höher war. Durch ein bei der Veräußerung von Grundstücken festgelegtes Baugebot sollten Spekulationen und Flächenbevorratung vermieden werden. Es ist daher mit einer zeitnahen Fertigstellung der Bebauung im Zeitraum 2022/2023 zu rechnen.

Ein weiterer wachstumsfördernder Faktor ist die jüngste Erweiterung des Gewerbegebietes „An der Spalter Straße“ auf einer Fläche von rund 4 ha. Hier werden aktuell die ersten Flächen bebaut, wobei mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze kurz- bis mittelfristig auch positive Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung zu erwarten sind.

Nach Ansicht der Stadt Abenberg dürfte damit der tatsächliche Bevölkerungszuwachs deutlich höher ausfallen, als der von Seiten des Bayerischen Landesamts für Statistik vorausberechnete Zuwachs. Entwicklungsschwerpunkte für die Bereitstellung von Wohnraum sollen dabei vor allem in Abenberg selbst, aber auch im zweitgrößten Ortsteil Wassermungenau gesetzt werden.

Bevölkerungsvorausberechnung Landkreis Roth

In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird für den Landkreis Roth bis 2040 ebenfalls von einer zunehmenden Bevölkerungsentwicklung in Höhe von 2,5 % bis zu 7,5 % gegenüber dem Jahr 2020 ausgegangen (vgl. Abbildung 6).

Dies ist insbesondere zurückzuführen auf die Wanderungsgewinne durch die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze im regionalen Wirtschaftsraum und die hohe Attraktivität des Naherholungsraumes Fränkisches Seenland. Die veränderten Wohn- und Lebensansprüche, sowie bezahlbare Miet- bzw. Baulandpreise ziehen vor allem junge Familien in der Gründungsphase und Eigentumbildung wieder in den ländlichen Teilbereich. Zudem hat die Corona-Pandemie in den vergangenen zwei Jahren zu einer verstärkten Wanderungsbewegung in den ländlichen Raum geführt.

Die Jahre 2015 und 2016 wurden wegen der außerordentlich hohen Fluchtzuwanderung bei der Durchschnittsbildung nicht berücksichtigt, da sie den Saldo extrem nach oben verzerrt hätten. Im Jahr 2020 fiel der Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland dagegen aufgrund der Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie außergewöhnlich niedrig aus, weshalb auch dieses Jahr aus der Berechnung des langjährigen Durchschnitts ausgeschlossen wurde.⁴

Auch unter dem Aspekt des unzureichenden Wohnraumangebotes in der Metropolregion Nürnberg ist der Wanderungssaldo für den gesamten Landkreis Roth positiv.⁵

³ Website des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat), abgerufen am 14.03.2022: https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/vorausberechnungen/index.html

⁴ Beiträge zur Statistik – A182A2 202100; regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040; Fürth 2022

⁵ Statistik kommunal 2019 – Landkreis Roth, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth im März 2020

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns Veränderung 2040 gegenüber 2020 in Prozent

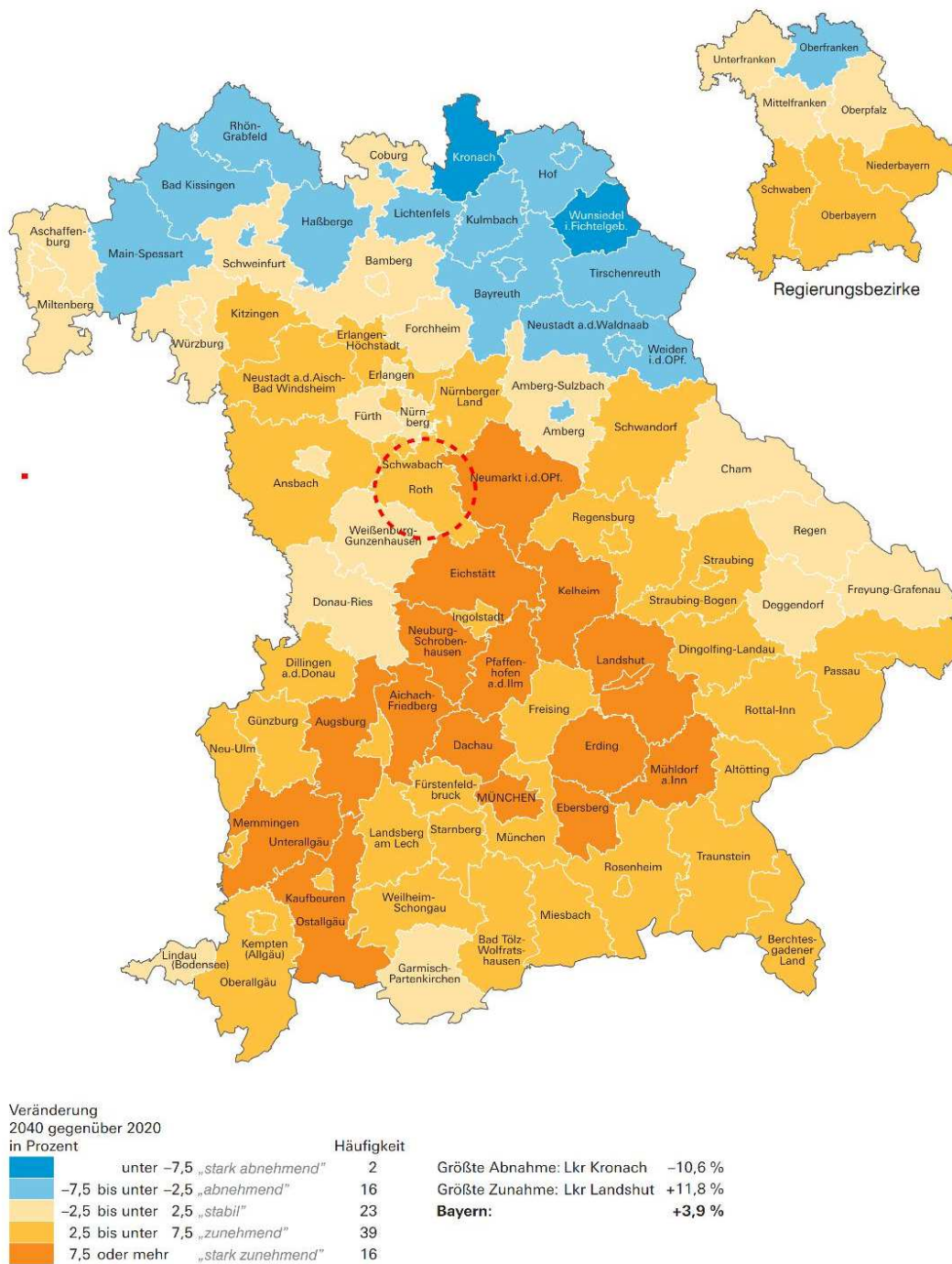


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene in Bayern bis 2040
(aus: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040⁶)

⁶ Beiträge zur Statistik, Heft 553 – Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022.

3.2 Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien

Bauflächenreserven im Stadtgebiet

Die Stadt Abenberg verfügt aktuell im Ortsteil Wassermungenau über keine veräußerbaren Baugrundstücke mehr. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Abenberg sind im Hauptort noch rund 15 ha an Wohnbauflächenreserven vorhanden, die noch nicht verbindlich überplant oder bebaut sind. Im Ortsteil Wassermungenau sind am südwestlichen Ortsrand noch etwa 2,8 ha Wohnbauflächenreserven im FNP enthalten, die angesichts der hohen Baulandnachfrage mittelfristig entwickelt werden sollen. Der gegenständliche Bebauungsplan „Im Eichenbühl“ schließt südlich an diese Bauflächenreserve an, ist selbst jedoch bislang als Grünfläche dargestellt.

Um bei der Ausweisung neuer Bauflächen den landesplanerischen Zielen des Flächensparens und der vorrangigen Innenentwicklung (LEP 3.1 und 3.2) gerecht zu werden, hat die Stadt Abenberg bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Wiesenstraße“ beschlossen, Wohnbauflächen, die nicht länger zur Entwicklung vorgesehen sind, aus dem FNP herauszunehmen. Diesem Beschluss folgend sollen mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Abenberg rund 3,4 ha an Wohnbauflächen in Grünflächen umgewidmet werden. Die betreffenden Flächen im Kernort Abenberg sind im rechtswirksamen FNP als WA 5 und WA 6 (Teilfläche) bezeichnet und in Abbildung 7 entsprechend hervorgehoben.

Ein formeller Beschluss wurde durch den Stadtrat der Stadt Abenberg bereits am 20.05.2019 gefasst. Es ist beabsichtigt, das Beteiligungsverfahren zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes zeitnah einzuleiten.



Abbildung 7: Geplante Herausnahme von Wohnbauflächen mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aabenberg (Vorabzug, ohne Maßstab)

Sonstige Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien

Die Stadt Aabenberg ist grundsätzlich bestrebt Baulücken und sonstige Potenzialflächen im Innenbereich zu mobilisieren und vorrangig zu entwickeln. In der jüngeren Vergangenheit (seit dem 01.01.2014) konnten durch Kooperation der Stadt mit Bauwerbern und Grundstückseigentümern bereits folgende Maßnahmen der Nachverdichtung im Hauptort Aabenberg durchgeführt werden:

- Bebauung von 19 Baulücken in vorhandenen Wohngebieten:
 - In der Au (5)
 - Spalter Straße (1)
 - Kaltenbachstraße (2 DHH)
 - Küchelbachstraße (1)
 - Schweinauer Straße (1)
 - Waldstraße (1)
 - Im Brühl (1)
 - Mühlweg (1)
 - Hochreuthstraße (4 + MFH)
 - Parzivalstraße (1)

- Abbruch Leerstände und Neubau:
 - Küchelbachstraße 22 - Abbruch Wohnhaus und Neubau
 - Stillaplatz 3 - Abbruch Wohn- und Geschäftshaus und Neubau
 - Rother Straße 5 - Abbruch Wohn- und Geschäftshaus und Neubau Tagespflege und Wohnungen
- Leerstand Marktplatz 15 - Aufkauf durch Stadt - Umnutzung zu Ausstellungsräumen
- Leerstand Burgsteig 10 - Aufkauf durch Stadt, Einzeldenkmal, stark sanierungsbedürftig, derzeit Verkaufsverhandlungen mit Investor
- Leerstand Marktplatz 19 - Bauruine, Esembleschutz, Privatbesitz
- Leerstand Judengasse 23 - stark sanierungsbedürftig, Privatbesitz
- Erwerb einer Gewerbebrache durch die Stadt und Umwandlung in ein Wohngebiet (sechs Bauparzellen - davon fünf bereits bebaut)

Des Weiteren erfolgten folgende Maßnahmen der Nachverdichtung in den Ortsteilen (insgesamt 20 Baulücken):

- Hopfenstraße - Brachfläche (4 Wohnhäuser)
- Hauptstraße 29 ein zusätzliches Wohnhaus auf Grundstück, Möslein 28 (1), Am Anger 7 (1), Möslein 4 (1)
- Kapsdorf - 3 Wohnhäuser, zwei weitere in Planung
- Pippenhof/Fischhaus - 2 Wohnhäuser
- Beerbach - 2 Wohnhäuser, drei weitere in Planung
- Obersteinbach - 1 Wohnhaus
- Ebersbach - 3 Wohnhäuser
- Bechhofen - 1 Wohnhaus

Darüber hinaus erfolgten Umbauten und Aufstockungen zum Ausbau von Wohnungen in bestehenden Gebäuden.

Die Vielzahl an bereits verwirklichten Maßnahmen der Innenentwicklung zeigt das große Engagement der Stadt Abenberg in diesem Bereich.

Die noch vorhandenen Baulücken in Baugebieten befinden sich allesamt in Privatbesitz. Eine Verkaufsbereitschaft besteht hier aktuell nicht. Die Stadt Abenberg bemüht sich auch zukünftig durch regelmäßige Information und Eigentümeransprache um einen Erwerb bzw. eine direkte Vermittlung von Baulücken und sonstigen Innenentwicklungsflächen.

3.3 Fazit zum Baulandbedarf

Der vorliegende Bebauungsplan „Im Eichenbühl“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Der Gesetzgeber hat diese Möglichkeit gezielt zur Beschleunigung der Bereitstellung von Wohnraum in einer Zeit allgemein hohen Wohnraumbedarfs geschaffen.

Die Planung ist zwar nicht aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Abenberg entwickelt, mit der geplanten Bebauung wird aber eine Lücke zu dem vorgelagerten Anwesen am Wernfeller Weg (Haus-Nr. 4) geschlossen, so dass die Ausweisung städtebaulich begründet ist. Da

die Fläche bereits im Eigentum des Bauwerbers befindet, kann der kurzfristige Bedarf der ortsansässigen Familie gedeckt werden.

Die oben aufgeführten Strukturdaten und Erläuterungen zur Bevölkerungsentwicklung zeigen deutlich den vorhandenen Wohnbedarf in Abenberg. Anhand der bereits umgesetzten Maßnahmen der Innenentwicklung in den vergangenen Jahren ist auch das Engagement der Stadt Abenberg in diesem Bereich ablesbar. In den zurückliegenden Jahren wurden alleine im Innenbereich von Wassermungenau neun Baulücken geschlossen (4 EFH Hopfenstraße, 2 EFH Möslin, 2 EFH Hauptstraße, 1 EFH Am Anger). Der Bedarf an Baugrundstücken steigt jedoch stetig an. Die Anzahl der Nachfragen nach Baugrundstücken in Wassermungenau beträgt inzwischen durchschnittlich 20 pro Jahr. Die im wirksamen Flächennutzungsplan am südwestlichen Ortsrand dargestellten und noch nicht bebauten bzw. überplanten Flächen in Wassermungenau sollen deshalb ebenfalls zeitnah verbindlich überplant werden. Dies wird jedoch insbesondere im Hinblick auf den Grunderwerb einige Zeit in Anspruch nehmen. Für die gegenständliche Planung liegt dagegen eine konkrete Anfrage vor und das Grundstück befindet sich bereits im Eigentum des Bauwerbers. Die Stadt Abenberg sieht es daher als sinnvoll an, mit dem Bebauungsplan „Im Eichenbühl“ der kurzfristigen Bedarfsnachfrage zu entsprechen.

Angesichts der Kleinflächigkeit der vorliegenden Planung und des konkreten Bedarfs wird an dieser Stelle auf eine umfassende rechnerische Ermittlung des Wohnraumbedarfs für die gesamte Stadt Abenberg verzichtet.

Dem landesplanerischen Grundsatz des Flächensparens (LEP 3.1) und dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (LEP 3.2) wird durch die mit der 18. FNP-Änderung der Stadt Abenberg geplante Rücknahme von Wohnbauflächenreserven aus dem Flächennutzungsplan Rechnung getragen.

4 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die geplante Bebauung „Im Eichenbühl“ schließt eine vorhandene Lücke zwischen dem Wohnbaugebiet „Wernfelser Weg“ und dem vorgelagerten Anwesen Wernfelser Weg Hs.-Nr. 4 am südlichen Ortsrand von Wassermungenau.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden drei Bauplätze mit Flächengrößen von 685 und 930 m² geschaffen. Die vergleichsweise großen Grundstücke resultieren aus den überplantbaren Grundstücksmaßen, welche eine kleinere Parzellierung für die geplante Einfamilienhausbebauung kaum ermöglichen. Eine zu dichte Bebauung wäre städtebaulich auch unpassend und würde die Wirkung des angrenzenden Baudenkmals Wernfelser Weg Hs.-Nr. 4 beeinträchtigen. Mit der gewählten Parzellierung wird stattdessen eine von Norden nach Süden allmählich locker werdende Bebauungsdichte erzeugt, welche dem ländlichen Charakter des Planungsgebietes entspricht und die Wirkung des Baudenkmals als städtebaulich prägenden Schlusspunkt am südlichen Rand der Siedlungsfläche unterstreicht. Der private Erschließungsweg mit der begleitenden Grünfläche sorgt hierbei für einen räumlichen Abstand zwischen neuer und historischer Bausubstanz.

Da aufgrund des geringen räumlichen Umfangs nur schwer ein eigener Gebietscharakter entwickelt werden kann, orientiert sich der vorliegende Bebauungsplan im Wesentlichen an der angrenzenden Wohnbebauung, des nördlich gelegenen Wohngebiets „Wernfelser Weg“. Das Kleinbaugebiet soll somit zusammen mit der jüngeren, vorhandenen Wohnbebauung eine städtebauliche Einheit bilden, während das südliche, denkmalgeschützte Anwesen den Abschluss der Siedlungsfläche nach Süden hin bildet.

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Wohnhäuser und Garagen sind als Bebauungsvorschläge zu verstehen. Sowohl die Standorte als auch die dargestellten Hauptfirstrichtungen der Gebäude sind nicht bindend.

4.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Wohnbaugebiets an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die im Osten verlaufende Gemeindeverbindungsstraße Wassermungenau – Wernfels „Wernfelser Weg“. Die Erschließung ist direkt vom Wernfelser Weg über die bereits vorhandene Zufahrt zum Anwesen auf Fl.-Nr. 702 vorgesehen. Von dieser ist ein nach Westen abzweigender Privatweg mit einer Breite von 4,00 m geplant.

Von dem nördlich angrenzenden Baugebiet „Wernfelser Weg“ besteht eine Fußwegverbindung zum „Kartoffelweg“ im Baugebiet „Grundäcker“. Dieser dient auch den geplanten Bauparzellen als fußläufige Anbindung an den Altort von Wassermungenau (Schule, Kindergarten usw.). Auf der ca. 60 m langen Strecke des Wernfelser Wegs zwischen dem Neubaugebiet „Im Eichenbühl“ und der Hans-Henglein-Straße (Baugebiet „Wernfelser Weg“) besteht allerdings kein Gehweg. Dieser kurze Fußweg kann jedoch gegebenenfalls am Straßenrand bzw. auf dem straßenbegleitenden Grünstreifen zurückgelegt werden.

Die private Erschließungsstraße fällt im Anbindungsbereich an den Wernfelser Weg mit der Einfahrt zum südlich gelegenen Anwesen Wernfelser Weg Hs.-Nr. 4 zusammen. Da die gemeinsame Zufahrt hier auf einer Teilfläche des Privatgrundstücks Fl.-Nr. 702, Gemarkung Wassermungenau, liegt, ist für diesen Bereich ein Fahrrecht zu Gunsten der neu geschaffenen Bauparzellen zu schaffen. Dieses ist im Zuge einer Grunddienstbarkeit rechtlich zu sichern. Das entsprechende Einverständnis des Eigentümers liegt vor.

Da der kurze Privatweg zur Erschließung der Parzellen keine ausreichende Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge bietet, müssen die Anwohner des Kleinbaugebietes ihre Müllbehälter zur Entleerung an den östlich gelegenen Wernfelser Weg bringen. Hier ist unmittelbar nördlich der Einmündung des Privatwegs die Anlage eines Sammelstandorts für Abfallbehälter am Tag der Abholung vorgesehen (vgl. auch Kapitel 5.5).

4.3 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 für die örtliche Bevölkerung geschaffen werden.

Um die geplante Nutzung für Wohnzwecke sicherzustellen, 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.

Planerisches Ziel ist eine dem ländlichen Raum entsprechende, lockere Bebauung mit erkennbaren Gartenanteilen.

Für die geplante Bebauung werden maximal zwei Vollgeschosse (II) zugelassen. In Verbindung mit der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe wird somit eine dem Planungsraum angemessene Begrenzung der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude geschaffen.

4.4 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 bisherigen Planungen des Grundstückseigentümers ist 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. Zur Gewährleistung einer hohen Flexibilität bei der Gebäudepositionierung wurden relativ großzügige Baufenster festgesetzt.

Unabhängig von den Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhalten. Es gilt das Abstandsflächenmaß des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

4.5 Garagen, Carports, Nebengebäude, Stellplätze

Garagen, Carports und Nebengebäude

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

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Zwischen Garagen und der Begrenzung der Verkehrsflächen ist jedoch ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten, um Behinderungen im Verkehrsraum zu vermeiden.

Stellplatznachweis

Je Wohneinheit sind auf jedem Baugrundstück mindestens zwei private Stellplätze zu errichten. Hierdurch soll die Herstellung einer ausreichenden Anzahl privater Stellplätze auf den Baugrundstücken sichergestellt werden.

4.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Höhenlage der Gebäude

Zur Begrenzung der Höheneinstellung der Gebäude in Bezug auf das Urgelände wird festgesetzt, dass die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) an der talseitigen Gebäudeseite mittig maximal 1,50 m über das natürliche Urgelände herausragen darf.

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 8,50 m und eine maximale Wandhöhe (WH) von 6,50 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die First- und Wandhöhe ist jeweils die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG). Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der OK FFB EG und dem oberen Abschluss der Wand (OK Attika) bzw. dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Dachform und -neigung

Im Hinblick auf den zwischenzeitlich verstärkten Trend zu mehr individueller und moderner Bauweise mit energie- und kostensparenden Bau- und Dachformen hat die Stadt Auenberg beschlossen, hinsichtlich der Dachgestaltung einen großen Gestaltungsspielraum einzuräumen. So werden wie bereits im angrenzenden Baugebiet „Wernfeller Weg“ für Haupt- und Nebengebäude neben den traditionell landschaftstypischen Satteldächern auch versetzte Pultdächer, Zeltdächer, Walmdächer und Flachdächer zugelassen. Die zulässige Dachneigung beträgt hierbei 0-48°.

Dacheindeckung

Für Hauptgebäude sind ab einer Dachneigung von 20° und steiler zur Dacheindeckung Dachsteine oder Dachziegel zu verwenden. Für geringere Dachneigungen können auch andere Dacheindeckungen mit Ausnahme von Well- oder Trapezblechen verwendet werden.

Für Nebengebäude sind dagegen beliebige Dacheindeckungen ohne Einschränkungen zulässig.

Die Dachdeckung ist für Haupt- und Nebengebäude in roten bzw. rotbraunen, schwarzen oder schwarzgrauen Farbtönen zu halten. Für Flachdächer sind auch andere Farbtöne und insbesondere Dachbegrünungen zulässig. Letztere werden ausdrücklich empfohlen, da sie signifikante Beiträge zur Niederschlagswasserrückhaltung und -verdunstung leisten und Lebensraum für Pflanzen und Insekten bieten können.

Auch die Anlage von Dachterrassen auf Flachdächern ist nicht ausgeschlossen.

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.

Fassadengestaltung

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

Fassadenbegrünung ist zulässig und aufgrund positiver kleinklimatischer Auswirkungen sowie des Lebensraumpotenzials für Insekten und Vögel wünschenswert.

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 zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen eine Höhe von 1,20 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

Für alle übrigen Einfriedungen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Um einen freien Durchgang für 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 1,50 m. Die Böschungsflächen sind einzusäen oder zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

4.7 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen in erster Linie der landschaftsverträglichen Einbindung der geplanten Wohnbebauung am Ortsrand von Wassermungenau. Die festgesetzten Pflanzungen zur inneren Durchgrünung unterstreichen des Weiteren die lockere Bebauung und den ländlichen Charakter der neuen Siedlungsfläche.

Zur Eingrünung der Bebauung im Übergang zur freien Landschaft wird entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze die Pflanzung einer Baumreihe auf privaten Flächen festgesetzt. Es ist eine Baumreihe aus mittel- bis großkronigen heimischen, standortgerechten Laub- bzw. Obstbäumen zu pflanzen (Pflanzgebot A). Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte je nach Baumart zwischen 8 und 12 m betragen.

Auf der Straßenböschung zwischen Wernfeller Weg und dem östlichen Baugrundstück wachsen zwei alte markante Linden, welche die Funktion einer Randeingrünung für die neue Bebauung übernehmen können. Eine zusätzliche Bepflanzung wird deshalb auf der Ostseite des Geltungsbereichs nicht festgesetzt.

Um den ländlichen Charakter und die lockere Bebauung der Siedlungsfläche im Übergang zur freien Landschaft zu fördern sowie 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 (Pflanzgebot B). Die Baumstandorte innerhalb des Grundstücks bleiben dem Eigentümer dabei freigestellt (keine Standortbindung).

Die Pflanzliste unter Ziffer 3.2 der Satzung nennt eine landschaftsplanerische Vorauswahl geeigneter Laubgehölze, die eine kulturlandschaftstypische Artenauswahl fördern sollen. Das Verbot einiger fremdländischer standortfremder Arten und die Begrenzung des Nadelholzanteils sollen einem städtischen, „sterilen“ Charakter entgegenwirken. Des Weiteren weisen heimische, blühende und fruchtende Laubgehölze einen höheren Wert als Nahungshabitat für die heimische Fauna auf.

4.8 Landwirtschaft und Immissionsschutz

Südöstlich des Kleinbaugebietes befindet sich auf der Fl.-Nr. 1354, Gemarkung Wassermungenau, ein Hopfengarten. Der Abstand zwischen der Baugrenze auf Parzelle 3 und dem Hopfengarten beträgt ca. 40 m. Aufgrund der Hauptwindrichtung und der Erfahrung aus vergangenen Bauleitplanverfahren geht die Stadt Abenberg davon aus, dass bei dem gegebenen Abstand gesundheitliche Gefährdungen durch eine Spritzmittel-Abdrift aus dem Hopfenanbau für die zukünftigen Bewohner des Baugebietes ausgeschlossen werden können.

Der Bauwerber der Parzelle 3 wird jedoch darauf hingewiesen, dass bis zu einem Abstand von 50 m vom bestehenden Hopfengarten eine Abdrift von Pflanzenschutzmitteln selbst bei Einhaltung der „guten fachlichen Praxis“ und bei Verwendung abdriftmindernder Pflanzenschutztechnik unter ungünstigen Wetterbedingungen hinzunehmen ist.

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 als ortsüblich anzusehenden landwirtschaftlichen Emissionen sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

4.9 Flächennutzung

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

Tabelle 1: Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Wohnbauflächen	70,0 %	2.342 m ²
Verkehrsflächen (Privater Erschließungsweg)	6,8 %	228 m ²
Öffentliche Grünflächen	4,3 %	143 m ²
Private Grünflächen	18,9 %	634 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	3.347 m²

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung

Wassermungenau wird überwiegend im Mischsystem entwässert und besitzt eine zentrale Kläranlage (Tropfkörperanlage) für 3.000 EW. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert, um die geringe zusätzliche Schmutzfracht aus dem Kleinbaugebiet behandeln zu können.

Aufgrund wasserrechtlicher Erfordernisse soll das Neubaugebiet „Im Eichenbühl“ so wie bereits das nördlich angrenzende Baugebiet „Wernfelser Weg“ im Trennsystem entwässert werden. Das häusliche Abwasser und das auf den Verkehrsflächen und Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser werden dementsprechend in getrennten Sammelleitungen abgeleitet.

Das häusliche Abwasser wird über eine separate Schmutzwasserleitung gesammelt und in den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Bereich der Einmündung der Hans-Henglein-Straße in den Wernfelser Weg eingeleitet. Der Schmutzwasserkanal und der weiterführende Mischwasser-Hauptsammler zur Kläranlage sind ausreichend dimensioniert, um den geringen zusätzlichen Schmutzwasseranfall aus dem Kleinbaugebiet ableiten zu können.

Das auf dem privaten Erschließungsweg anfallende Niederschlagswasser wird unmittelbar vor Ort in den angrenzenden Grünflächen versickert.

Das auf den privaten Dach- und Verkehrsflächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser wird über einen getrennten Oberflächenwasserkanal gesammelt und am östlichen Rand des Baugebietes in den bestehenden öffentlichen Entwässerungsgraben entlang des Wernfelser Weges eingeleitet. Das Grabenwasser wird auf Höhe der Staatsstraße St 2223 (Denkmalstraße) über einen vorhandenen Oberflächenwasserkanal (Länge ca. 70 m) dem vorhandenen Flurwasserkanal des Baugebietes „Grundäcker“ zugeführt. Der Flurwasserkanal DN 600 mm entwässert östlich der St 2223 in einen offenen Entwässerungsgraben zur Fränkischen Rezat.

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 vorhandenen Vorflutgraben bzw. in die Fränkische Rezat die Anforderungen der NWFreiV nicht erfüllt werden können, ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratamt Roth zu beantragen.

Anforderungen an die Abwasseranlagen aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet

Die Dichtheit des Schmutzwasserkanals und der Hausanschlüsse zur Ableitung des häuslichen Abwassers ist vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachzuweisen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch Sichtprüfung und alle 10 Jahre durch Druckprobe oder andere gleichwertige Verfahren zu überprüfen.

Anlagen zur konzentrierten Versickerung von Niederschlagswasser aus Dach- und Verkehrsflächen sind nur zulässig bei ausreichender Reinigung durch flächenhafte Versickerung über den bewachsenen Oberboden oder gleichwertige Filteranlagen gemäß ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“.

Auf die Erlaubnispflicht nach § 2 Abs. 1 WHG i. V. m. § 1 NWFreiV wird hingewiesen).

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 zur 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 Regenwasserzisternen kann ein Beitrag zur Vermeidung bzw. Verringerung von Hochwasserschäden durch Starkregenereignissen geleistet und gleichzeitig zur Schonung der natürlichen Trinkwasserressourcen beigetragen werden. 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.

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.

Wild abfließendes Oberflächenwasser / Starkregen

Auf der Grundlage der Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) vom August 2019 wurde eine Hochwasserrisiko-Abschätzung durchgeführt (siehe Anlage 2).

Aufgrund der Hanglage des Baugebietes kann es, vor allem bei Starkregenereignissen, zu verstärktem Oberflächenwasserabfluss im Bereich der geplanten Wohnbauflächen kommen. Da das oberhalb liegende Anwesen Wernfelser Weg Hs.-Nr. 4 zum Teil eingeebnet ist und ebenso wie die neu geplanten Baugrundstücke große Freiflächen einschließlich eines Weihers mit gewisser Rückhaltewirkung aufweist, wird die tatsächliche Überflutungsgefahr jedoch als verhältnismäßig gering eingeschätzt. Die Nordost-Ausrichtung des Hanges trägt zudem dazu bei, dass wild abfließendes Oberflächenwasser in Richtung des Wernfelser Weges abfließt und über den dortigen Entwässerungsgraben abgeleitet werden kann.

Dennoch kann es bei Starkregen auch innerhalb des Baugebietes zu lokalen Überflutungen („Sturzfluten“) kommen. Aufgrund der Hanglage besteht hier insbesondere bei in den Hang einschneidenden Gebäuden ein erhöhtes Risiko. Den Bauherren wird deshalb empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Hauseingänge und Lichtschächte gegen eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z. B. durch OK FFB ca. 25 cm über Geländeniveau).

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 Wanne auszuführen.

Das Einleiten von Drainagewasser in die gemeindlichen Kanalisationsanlagen ist nicht gestattet.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der geplanten Bauflächen wird durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung Reckenberg-Gruppe (ZV-RBG) sichergestellt. Das Versorgungsnetz ist im Zuge der Baugebieterschließung entsprechend zu erweitern.

5.3 Stromversorgung

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

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 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.

5.5 Abfallentsorgung

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

Da der kurze Privatweg zur Erschließung der Parzellen keine ausreichende Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge bietet, müssen die Anwohner des Kleinbaugebietes ihre Müllbehälter zur Entleerung an den östlich gelegenen Wernfelser Weg bringen. Hier ist unmittelbar nördlich der Einmündung des Privatwegs die Anlage eines Sammelstandorts für Abfallbehälter am Tag der Abholung vorgesehen. Der Sammelplatz ist von den Bewohnern des neuen Wohnbaugebietes (Parzellen 1 bis 3) zwingend zu benutzen

5.7 Durchführung der Erschließung

Die Erschließung der Bauflächen ist zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Jahr 2022 vorgesehen.

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 Rezataue knapp 300 m nordöstlich des Geltungsbereichs ist Teil des FFH-Gebiets „Gewässerverbund Schwäbische und Fränkische Rezat“ (6832-371). Das Schutzgebiet umfasst, mit einer Gesamtgröße von 1.093 ha, wesentliche Teile der grünlandgeprägten Aue der Flussläufe der Fränkischen und der Schwäbischen Rezat einschließlich gewässerbegleitender, auentypischer Gehölz- und Waldbestände sowie teilweise qualitativ hochwertige und eng vernetzte Habitatstrukturen gewässer- und auentypischer Tierarten. Aufgrund der Entfernung und der geringen Größe des geplanten Baugebiets können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele ausgeschlossen werden.

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 150 m nordöstlich bzw. etwa 420 m nordwestlich des Planungsgebiets. Eine Beeinträchtigung der Schutzziele kann aufgrund der Schutzgebietsgröße und der geringen Größe des geplanten Baugebiets ausgeschlossen werden.

In der amtlichen Biotopkartierung Bayerns erfasste Flächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Feldgehölz nördlich der nördlich des Geltungsbereichs angrenzenden bestehenden Bebauung ist als Biotop 6731-1173 Teilfläche -016 „Hecken und Feldgehölze um Wassermungenau“ erfasst. Der Obstbaumbestand auf der südlichen Teilfläche des südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücks ist als Biotop Nr. 6731-1132 Teilfläche -005 „Streuobst westlich und südlich von Wassermungenau“ in der Biotopkartierung aufgenommen. Eine Beeinträchtigung der Flächen ist nicht zu erwarten.

6.2 Geologie, Boden, Wasser, Klima und Luft

Naturräumlich ist das Planungsgebiet der Untereinheit „Südliche Mittelfränkische Platten“ (113.3) innerhalb der Haupteinheit „Mittelfränkisches Becken“ (113) zugeordnet.

Das Planungsgebiet liegt in der geologischen Einheit des Sandsteinkeupers (ohne Feuerletten), welche durch Sandstein-Tonstein-Wechselfolgen mit Dolomitsteinlagen geprägt ist. Der

geologische Untergrund wird aus unterschiedlich körnigen und unterschiedlich farbigen Sandsteinen des Blasenstandsteins des Mittleren Keupers bestimmt. (Geologische Karte von Bayern, M 1:500.000 bzw. 1:25.000). Aus diesem geologischen Untergrund haben sich durch Verwitterung fast ausschließlich Braunerden, unter Wald unterschiedlich stark podsollierte Braunerden, über Reinsand(-stein) gebildet (Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000). Durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen sind die landwirtschaftlich genutzten Böden anthropogen überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf.

Der anstehende regional bedeutende Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter des Blasensandsteins mit mäßigen bis mittleren Gebirgsdurchlässigkeiten weist in der Regel nur ein geringes Filtervermögen gegenüber Schadstoffeinträgen auf.

Der Geltungsbereich liegt vollständig in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzbereiches der Reckenberg-Gruppe bei Wassermungenau für die öffentliche Wasserversorgung (Erschließungsgebiet III). Hieraus resultierende Auflagen sind bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu beachten (vgl. hierzu ausführlich Kapitel 2.3).

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die Fränkische Rezat fließt im Talgrund knapp 300 m nordöstlich des Geltungsbereichs.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche kann als Kaltluftentstehungsfläche ohne Siedlungsbezug eingestuft werden. Die Kaltluft fließt in Richtung Rezataue südöstlich des Ortes.

Durch die geplante Bebauung können ca. 40% der Grundstücksfläche 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.

Aufgrund der Anordnung der Baugrundstücke westlich der bestehenden Straße ist für die Erschließung lediglich ein kurzer Stichweg 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 versickerungsfähiger Beläge (z. B. Rasenfugenpflaster) für die Befestigung von privaten Einfahrten und Hofflächen empfohlen. Unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik ist durch die geplante Bebauung auch keine Beeinträchtigung des Wasserschutzbereichs zu erwarten.

Beeinträchtigungen des Boden-/Wasser- und Klimahaushalts als Retentionsfläche und Kaltluftentstehungsfläche sind aufgrund der geringen Größe des geplanten Wohngebiets insgesamt nicht zu erwarten.

6.3 Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Wassermungenau im Übergang von der Siedlungsfläche in die freie, landwirtschaftlich genutzte Landschaft. Die Fläche wird zurzeit überwiegend als Grünland mäßig intensiv bewirtschaftet. Es sind überwiegend typische Grünlandarten mäßig trockener bis frischer Standorte zu finden, wie Gemeine Schafgarbe, Rot-Klee, Gemeiner Löwenzahn, Spitz-Wegerich u. a.. Auf der südöstlichen Teilfläche stehen Bienenstöcke, die Zuwegung zeigt, u.a. durch Arten wie Breit-Wegerich und Weiß-Klee, Verdichtungsspuren. Das nach Nordosten hängige Gelände wird durch kleine Böschungen gegliedert. Die Böschungen sowie die randlichen Grünlandbereiche sind mit ruderalisierten

Altgras-Saumbeständen mit Knautgras, Brennnesseln, Brombeeren, Gemeiner Rainfarn u. a. bewachsen.

Die südliche Böschung zum angrenzenden Grundstück ist abschnittsweise mit Sträuchern (Strauch-Weiden, Haselnuss) bewachsen, der westliche Abschnitt zeigt verstärkt Brombeer- und Brennnesselaufwuchs.

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs wachsen auf der Straßenböschung zwei alte Linden mit Stammdurchmessern über 80 cm bzw. über 50 cm.

Am westlich Rand des Planungsraums wächst auf dem Nachbargrundstück parallel zur Geltungsbereichsgrenze eine übermannshohe geschnittene Hainbuchenhecke mit einzelnen Fichten als Überhälter.

Am nördlichen Rand wurde von den Anwohnern eine kleine Kletter-Spielkombination errichtet. Der Fallraum und die Zuwegung sind mit Holzschnitzeln bestreut.

Aufgrund der Nutzung und Ausprägung können die Nutzungsstrukturen des Geltungsbereichs insgesamt als Flächen geringer Bedeutung für Natur und Landschaft bewertet werden. Höhere Bedeutung weisen die Gehölzstrukturen und insbesondere die beiden alten Linden auf. Die Gehölze können Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten bieten. Im Rahmen der saP wurden mehrere Bruten kleinerer Heckenvögel nachgewiesen. Die beiden alten Linden wurden im Rahmen der saP genauer betrachtet. Mehrere Astlöcher stellen potentielle Sommerquartiere für gehölzbewohnende Fledermausarten dar. Die Vegetationsstrukturen des Geltungsbereichs können als Jagd- und Nahrungshabitat für Fledermäuse und Vogelarten dienen. Je nach Gestaltung können auch die zukünftigen Gartenflächen potentielle Nahrungshabitate darstellen. Die Festsetzungen zu Baumpflanzungen mit heimischen, kulturlandschaftstypischen Laub- und Obstbäumen fördern die Bedeutung der Gartenflächen als Nahrungshabitat.

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

Durch die Bebauung geht Lebensraum mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Aufgrund der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist eine Überbauung von ca. 40 % der Fläche möglich. Für die Erschließung ist lediglich ein kurzer, von der bestehenden südlich angrenzenden Einfahrt abgehender, Stichweg erforderlich.

Die beiden alten Linden stehen auf der Straßenböschung östlich des Baugrundstücks. Der aus Artenschutzgründen festgesetzte bauzeitliche Baumschutzzaun dient allgemein der Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen der Bäume.

Um störungsbedingte Brutaufgaben heckenbrütender Vogelarten zu vermeiden, soll die Bauelfreimachung 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. Nach Abschluss der Bautätigkeit können die Hecken wie vorher wieder besiedelt werden.

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. Festsetzungen zur Verwendung heimischer Bäume und Sträucher sowie der Ausschluss bestimmter fremdländischer Pflanzen mit geringem naturschutzfachlichen Wert sollen die Lebensraumfunktion

für die heimische Tierwelt zusätzlich erhöhen und stärken, sodass die Grün- und Gartenflächen für euryöke Arten wieder Lebensraum bieten können.

Weitere Aussagen zu artenschutzrechtlich relevanten Tierarten sind der saP (siehe Anlage) und deren Zusammenfassung in Kapitel 7 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.

6.4 Orts- und Landschaftsbild

Das geplante Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand von Wassermungenau im Übergang zur freien Landschaft. Der Geltungsbereich wird zurzeit überwiegend mäßig intensiv als Grünland bewirtschaftet. Ortsbildprägende Strukturen stellen die beiden markanten alten Linden an der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie das angrenzende historische Gebäude mit einer weiteren alten vorgelagerten Linde dar. Kulturlandschaftstypisch ist auch der Hopfengarten südöstlich des Geltungsbereichs. Nördlich des Geltungsbereichs wachsen straßenbegleitend drei Spitz-Ahorne mit Stammdurchmessern zwischen 10 und 20 cm. Deren Bedeutung für das Landschaftsbild und zur Eingrünung der Wohnhäuser wird mit der Zeit zunehmen.

Die geplante Bebauung stellt einen Lückenschluss zwischen der modernen Bebauung nördlich des Geltungsbereichs und dem denkmalgeschützten Gebäude südlich dar. 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. Festsetzungen zu Dachneigung und -form, zur Fassadengestaltung und zu Dachaufbauten dienen ebenfalls der besseren Einfügung der geplanten Bebauung in die Umgebung.

Über die festgesetzte Eingrünung (Pflanzgebot A) und die 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. Das Baugebiet ist von der östlich verlaufenden Staatsstraße St 2223 aus gut einsehbar. Aufgrund der bestehenden alten Linden kann auf eine zusätzliche eingrünende Bepflanzung verzichtet werden.

Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets, den bauordnungsrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen sowie dem Abstand zu dem südlich stehenden denkmalgeschützten Wohnhaus sind nur geringe Beeinträchtigungen von Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

6.5 Sonstige Schutzgüter

Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler 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 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.

Südlich des Geltungsbereichs grenzt das Baudenkmal „Brauerei Stern“ Wernfelser Weg 4 an. Der zweigeschossige Sandsteinquaderbau mit Walmdach und Gurtgesims stammt aus dem 19. Jahrhundert und stellt einen städtebaulich prägenden Schlusspunkt am südlichen Rand der Siedlungsfläche dar. Eine direkte Beeinträchtigung des Baudenkmals sowie der Baudenkmäler im Ortskern ist nicht zu erwarten. Indirekte Auswirkungen können durch den Lückenschluss in der Bebauung und die Veränderung des Ortsbilds entstehen. Die gestalterischen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans orientieren sich im Wesentlichen an der nördlich angrenzenden Wohnbebauung.

Die lockere Bebauung mit großen Gartenflächen in Verbindung mit der Bepflanzung mit heimischen kulturlandschaftstypischen Laub- und Obstbäumen entspricht dem ländlichen Charakter des Planungsgebiets und unterstreicht die Wirkung des angrenzenden Baudenkmals. Der private Erschließungsweg mit der begleitenden Grünfläche sorgt hierbei für einen räumlichen Abstand zwischen neuer und historischer Bausubstanz. Über die Grundflächenzahl sowie die Beschränkung der Geschossigkeit bei Festlegung einer maximalen Wand- und Firsthöhe werden unpassende Baukörper vermieden. Festsetzungen zu Dachform, Dacheindeckung und Fassadengestaltung dienen einer passenden Gestaltung der Baukörper und lassen gleichzeitig Spielraum für eine zeitgemäße Gestaltung. Die Beeinträchtigung der prägenden Wirkung des denkmalgeschützten Hauses wird als gering bewertet.

Erholung

Wassermungenau liegt im Norden des Fränkischen Seenlandes. Für die Naherholung und den Tourismus sind insbesondere die fränkische Landschaft sowie einige bauliche Sehenswürdigkeiten von Bedeutung. Der Geltungsbereich direkt weist keine Erholungsfunktion auf.

Mensch und menschliche Gesundheit

Durch die Ausweisung von zwei Bauparzellen und die geplante Bebauung mit zwei Einzel-/ Doppelhäusern am Ortsrand von Wassermungenau ist weder für die angrenzende bestehende Wohnbebauung noch für die geplante Bebauung mit negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit zu rechnen.

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 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen erarbeitet, die als Anlage beigelegt ist.

Auf Grundlage vorhandener Daten sowie von insgesamt sechs 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.

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.

Die folgenden Maßnahmen wurden auf Grundlage der saP als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

Vermeidungsmaßnahme V1 (Fledermäuse):

Baumschutzzaun für die Linden mit potenziellen Fledermausquartieren

Zum Schutz der beiden Linden mit potentiellen Fledermausquartieren und den darin potentiell lebenden Fledermäusen vor bauzeitlichen Schäden sind während angrenzender Baumaßnahmen Schutzzäune um die Stämme zu errichten.

Vermeidungsmaßnahme V2 (Vögel):

Beginn der Bauelfdfreimachung vor Beginn der Vogelbrutzeit

Zum Schutz der Vögel vor bauzeitlichen Störungen und dem Verhindern einer störungsbedingten Brutaufgabe in den im Plangebiet wachsenden Hecken hat die Bauelfdfreimachung vor dem Beginn der Vogelbrutzeit, also vor dem 1. März, zu erfolgen. Die Vögel werden dadurch rechtzeitig darauf aufmerksam gemacht, dass es lokal durch die Bautätigkeiten zu Störungen kommt, so dass die Tiere ihre Nester bereits in ungestörten Bereichen in der Umgebung errichten können. Nach Bauende können die Hecken wie vorher durch die betroffenen Vogelarten bewohnt werden.

8 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Wassermungenau Nr. 14 „Im Eichenbühl“ der Stadt Abenberg wurde ausgearbeitet von der

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

aufgestellt: 28.03.2022

geändert:

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

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Abenberg, den

Susanne König, Erste Bürgermeisterin