STADT ABENBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 WASSERMUNGENAU
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN

„BEERBACHSTRASSE - WEST“

UMWELTBERICHT MIT SAP

STAND 12.05.2025

ERMISCH & PARTNER

LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.Ing (FH)

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549

91154 Roth
Fax. 09171/87560

www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de

Inhaltsübersicht

1 Vorbemerkung 5
1.1 Planungsabsicht 5
1.2 Lage des Planungsgebietes 5
2 Planungsrechtliche Voraussetzungen 6
2.1 Regionalplan 6
2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan 7
2.3 Schutzgebiete / Biotopkartierung 7
3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) 8
4 Bestand und Bewertung 9
4.1 Realnutzung 9
4.2 Menschen / Lärm / Immissionen 10
4.3 Arten- und Lebensräume 10
4.4 Geologie und Boden 11
4.5 Wasser 12
4.6 Luft / Lokalklima 12
4.7 Landschaftsbild und Erholung 13
4.8 Kultur- und Sachgüter 14
4.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter 15
5 Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter 15
5.1 Menschen / Lärm / Immissionen 15
5.2 Arten und Lebensräume 15
5.3 Geologie und Boden 16
5.4 Wasser 16
5.5 Luft / Lokalklima 16
5.6 Landschaftsbild und Erholung 16
5.7 Kultur- und Sachgüter 17
5.8 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen 18
6 Umweltprognose bei Nichtdurchführung 18
7 Geprüfte Alternativen / Bedarfsprüfung 18
8 Risikoabschätzung bei Starkregenereignissen 19
9 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen 20
9.1 Vermeidungsmaßnahmen 20
9.2 Bestandsbewertung und Eingriffsbilanzierung 20
9.3 Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen 22
10 Maßnahmen der Grünordnung 23
11 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 23
12 Allgemein verständliche Zusammenfassung 24
13 Aufstellungsvermerk 24
14 Anhang 25

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lageplan, Ausschnitt aus der Topographischen Karte (ohne Maßstab) 5
Abb. 2: Ausschnitt Karte 1 – Raumstruktur 6
Abb. 3: Begründungskarte 1 - ökologisch-funktionelle Raumgliederung 6
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.....7
Abb. 5: Nutzungsverteilung 9
Abb. 6: Bestandsplan (ohne Maßstab) 9
Abb. 7: Blick über die Ackerfläche Richtung Norden.....11
Abb. 8: Gehölzbestand am Abenberger Weg.....11
Abb. 9: Hochwassergefahrenfläche HQextrem (hellblau) und Trinkwasserschutzgebiet (blaue Schraffur).....12
Abb. 10: Blick Richtung Westen 13
Abb. 11: Blick Richtung Nordosten.....14
Abb. 12: Bodendenkmal nördlich des Fischbachs.....14
Abb. 13: Schemaschnitt (links Abenberger Weg) Büro Appeltauer + Brandl Architekten 19
Abb. 14: Abbuchung Ökokonto Fl.Nr. 356, Gmkg. Abenberg.....22

blau - geänderte Textpassagen gegenüber der Fassung vom 26.07.2023

1 VORBEMERKUNG

1.1 PLANUNGSABSICHT

Die Stadt Abenberg plant die Ausweisung des Baugebietes "Beerbachstraße - West" als Dörfliches Wohngebiet auf einer Fläche von insgesamt 12.675,0 m². Dies ist erforderlich um den hohen Bedarf an Wohnraum im Ortsteil zu decken, der vor allem durch den lebensmittelerzeugenden Betrieb, die Firma Henglein GmbH, erzeugt wird. Zusätzlich besteht aktuell ein Bedarf für weitere in einem Dörflichen Wohngebiet zulässige Nutzungen, so dass insgesamt eine nach § 5a BauNVO angedachte Durchmischung zu erwarten ist.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2023 gefasst.

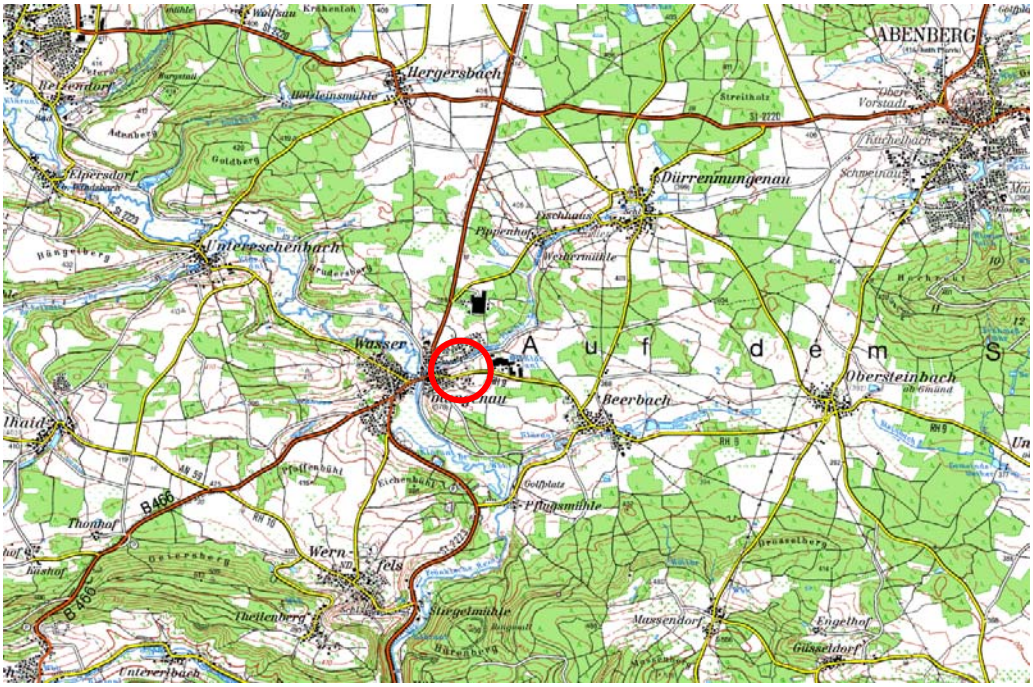
1.2 LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet befindet sich im Landkreis Roth, im Stadtgebiet Abenberg im Osten des Ortsteils Wassermungenau. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 458 (Tfl.), 461, 461/3, 461/5, 461/6, 462, 462/3, 462/4, 462/5 und 468/2 (Tfl.) jeweils Gemarkung Wassermungenau.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden hin insgesamt um 6,00 ab. Die Höhen über Normal Null bewegen sich von ca. 378 ü.NN im Süden bis 372 ü.NN im Norden.

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- den Abenberger Weg im Norden
- dörfliche Bebauung im Westen
- die Beerbachstraße (RH 9) im Süden
- ein einzelnes Wohngebäude im Osten


ABENBERG
Hergersbach
Dürrenmungenau
Unterschenbach
Wasser
Beerbach
Obersteinbach
Wern-
fels
B466
Thonhof
Pfluhsmühle
Sirgelmühle
Mausendorf
Engelhof
Güsseldorf
Unterersbach
Adnsberg
Goldberg
Elpersdorf
Hängelberg
Pappenhof
Fischhaus
Weinermühle
Streitholz
Oberer Vorstadt
Kirchenbach
Schweinhaus
Golfplatz
Kirchenbuhl
Pfeffenbühl
Osterberg
Theilenberg
Bärenberg
Brüsselberg
Holzleinsmühle
Krakenloh
Wolfsau
Peterhof
Burgstall
Hetzendorf
Hausbach
Thalmühle
Thalmühle
Thalmühle

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 REGIONALPLAN

Die Stadt Abenberg mit dem Ortsteil Wassermungenau gehört zur Region Nürnberg (7) und liegt in einem ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen (Karte 1 – Raumstruktur). Die Nutzung ist gemäß der Begründungskarte 1 (ökologisch-funktionelle Raumgliederung) in die Kategorie „Intensive Landnutzung“ eingeordnet.

Naturräumlich ist der Geltungsbereich der Haupteinheit 113 – "Mittelfränkisches Becken" mit der Untereinheit 113.3 "Südliche Mittelfränkische Platten" zuzuordnen.

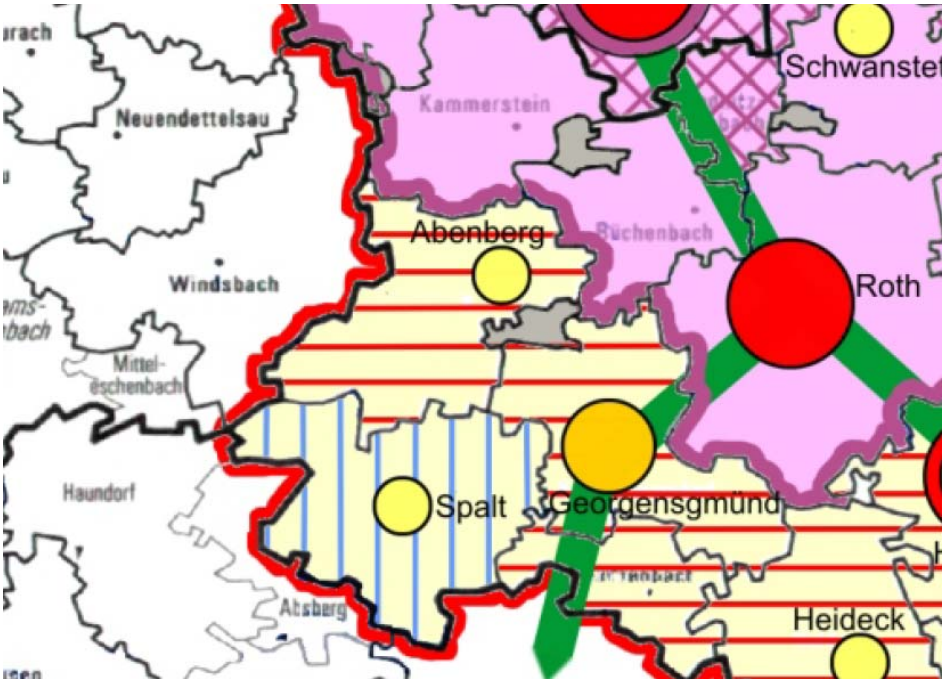


Abb. 2: Ausschnitt Karte 1 – Raumstruktur

Abb. 3: Begründungskarte 1 - ökologisch-funktionelle Raumgliederung

2.2 FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

Im Flächennutzungsplan ist der nordwestliche Abschnitt als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Es folgt ein Abschnitt, der als Grünfläche dargestellt ist. Der östliche Bereich ist als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der Änderungsbereich wird als Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO mit Grünflächen und Einzelgehölzen entlang des Abenberger Weges dargestellt.

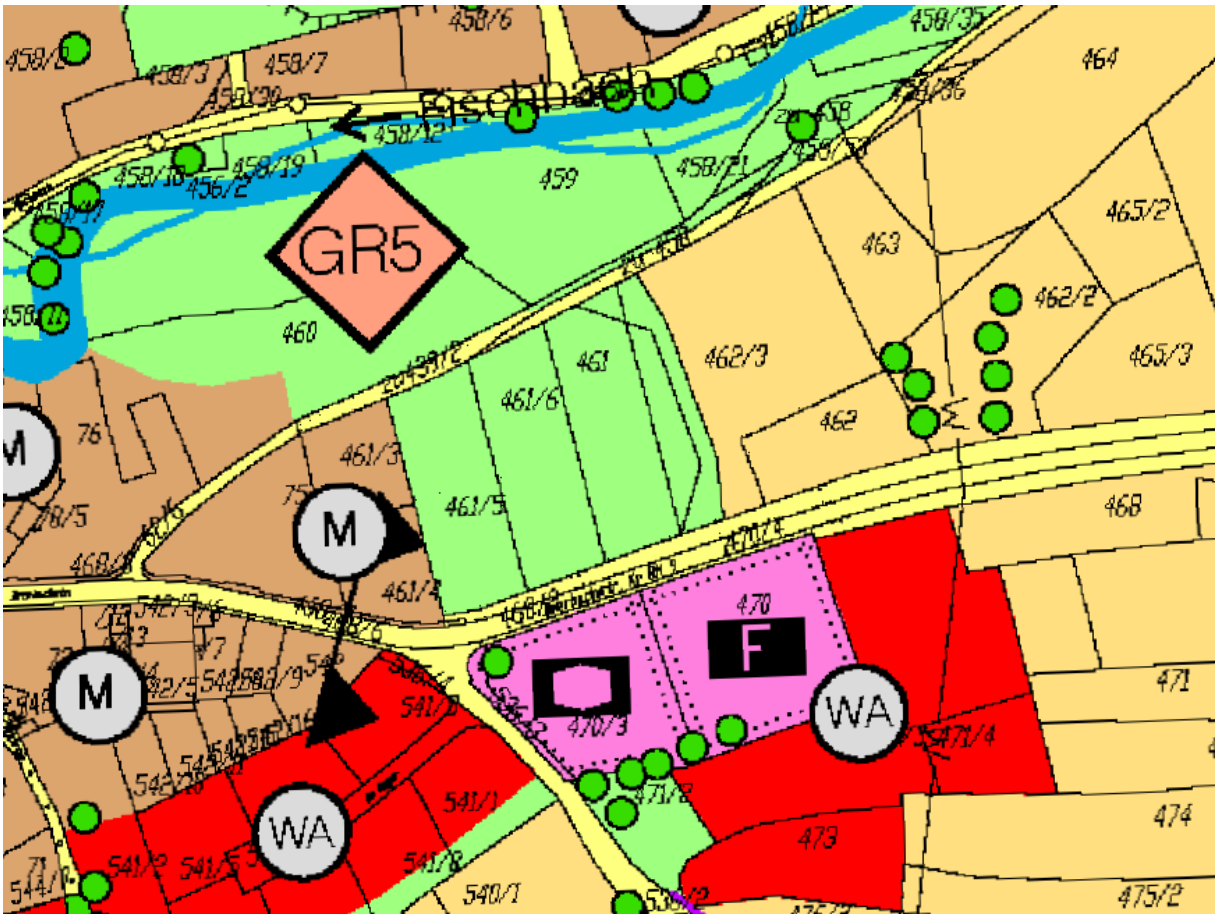


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2.3 SCHUTZGEBIETE / BIOTOPKARTIERUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie angrenzend befinden sich keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sowie keine FFH- oder Vogelschutzgebiete. Das FFH-Gebiet "Gewässerverbund Schwäbische und Fränkische Rezat" und das Landschaftsschutzgebiet "Schutz des Landschaftsraumes im Gebiet des Landkreises Roth - Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg (LSG West)" befinden sich rund 250 m entfernt.

Flächen der amtlichen Biotopkartierung sind von der Planung nicht betroffen

3 SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (SAP)

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

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Büro ÖkoloG, Herrn Richard Radle erstellt (Stand 31.05.2023), die dem Umweltbericht als Anlage beiliegt. Darin sind folgende Vermeidungsmaßnahmen festgelegt:

V-M 1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.2.)

V-M 2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden

CEF-Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt.

4 BESTAND UND BEWERTUNG

4.1 REALNUTZUNG

Die Erhebung von Realnutzung und Vegetation wurde im April 2021 und April 2023 durch das Büro Ermisch & Partner, Roth, durchgeführt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der im Bestandsplan dargestellten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches.

Bestandsflächen	Code	Fläche m²	Anteil in %
Intensiv genutzter Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	A11	9.763,6	77,0
Intensivgrünland	G11	1.329,7	10,5
Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (hier: artenarme Säume mit Hecken und Jungbäumen)	V51	1.549,7	12,2
Straßenverkehrsflächen, versiegelt	V11	32,0	0,3
Summe		**12.675,0**	**100,0**

Abb. 5: Nutzungsverteilung

Abb. 6: Bestandsplan (ohne Maßstab)

4.2 MENSCHEN / LÄRM / IMMISSIONEN

Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Eine Wohnnutzung oder eine Freizeit- und Erholungsnutzung finden auf den betroffenen Grundstücken selbst nicht statt.

Die Flächen unterliegen der Lärm- und Immissionsbelastung aus dem Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte. Es kommt zu Geruchsentwicklungen durch Wirtschaftsdünger und Pflanzenschutzmittel.

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Kräutertrocknung, was in der Erntezeit zu Immissionen führen kann. Hier sind auch Arbeiten nach Feierabend, am Wochenende und während der Nachtzeit möglich.

In rund 75 m Entfernung Richtung Norden liegt ein Zimmerei- und Holzbaubetrieb.

Südlich der Beerbachstraße befinden sich ein Kindergarten und die Feuerwehr von Wassermungenau.

Im Süden befindet sich zudem eine private Pferdehaltung mit ca.10 Pferden, entsprechenden Stallungen, sowie Koppeln.

Das Gewerbegebiet der Firma Henglein ist ca. 260 m entfernt, wobei von den am nächsten gelegenen Gebäuden keine relevanten Immission zu erwarten sind.

Die nächsten Wohnhäuser grenzen unmittelbar westlich an. Ein einzelnes Wohngebäude grenzt im Osten an.

Eine gewisse Vorbelastung ergibt sich aus der südlich angrenzenden RH 9 (Beerbachstraße).

4.3 ARTEN- UND LEBENSRÄUME

Als potentielle natürliche Vegetation bezeichnet man die Vegetation, die sich ohne menschliche Nutzungseinflüsse auf den betrachteten Flächen langfristig von selbst einstellen würde. Sie ist also Zeiger der Standortverhältnisse und des Standortpotentials.

Im westlichen Geltungsbereich würde ein Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald stocken, im östlichen Bereich ein Flattergras-Buchenwald (nach FIS-Natur). Die potentielle natürliche Vegetation ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung im Geltungsbereich nicht mehr ablesbar.

Fast der gesamte Geltungsbereich wird als Acker intensiv genutzt (A11). Das Flurstück Nr. 462 wird als Intensivgrünland (G11) bewirtschaftet. Es weist Arten wie Knaulgras (Dactyles glomerata), Löwenzahn (Taraxacum sect. Ruderalia), Hirtentäschel (Capsella bursa-pastoris), Scharfer Hahnenfuß (Ranuculus acris), Wiesenschaumkraut (Cardamine pratensis) und Gänseblümchen (Bellis perennis) auf.

Zwischen der Beerbachstraße und der Ackerfläche befindet sich ein Graben mit einem artenarmen Gras-/Krautsaum. Entlang des Abenberger Weges befinden sich ebenfalls ein Graben mit Gras-/Krautsaum sowie stellenweise mesophile Heckenbeständen und junge Einzelbäume (Birke / Betula pendula) (V51).

Im Eingriffsbereich befinden sich keine Höhlen- oder Biotopbäume.

Im Rahmen der Kartierungen für die saP wurden keine Nachweise von Bodenbrütern auf der Ackerfläche festgestellt. Gehölzbrütende Vogelarten wurden nur in den angrenzenden Gehölzen verzeichnet.

Abb. 7: Blick über die Ackerfläche Richtung Norden

Abb. 8: Gehölzbestand am Abenberger Weg

4.4 GEOLOGIE UND BODEN

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich der Geologischen Einheit "Blasensandstein". Die vorherrschende Bodenart ist anlehmiger Sand, der gem. Bodenschätzung eine geringe Bonität aufweist (Sl3DV 38/38). Im südlichen Abschnitt ist lehmiger Sand, ebenfalls geringer Bonität vorzufinden (lSIIa3 38/37).

4.5 WASSER

Im Geltungsbereich befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Nördlich des Geltungsbereiches, ca. 65 m entfernt, verläuft der Fischbach (Gewässer III. Ordnung) östlich mit mehreren Weihern, der westlich in die Fränkische Rezat (Gewässer II. Ordnung) mündet.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Hochwassergefahrenflächen. Die Hochwassergefahrenfläche HQextrem der Fränkischen Rezat liegt weniger als 10 m entfernt vom Geltungsbereich, jedoch höhenmäßig rund 1 m unterhalb des nördlich verlaufenden Abenberger Wegs.

Die als wassersensibler Bereich dargestellten Gebiete des Fischbachtals reichen ebenfalls bis zum Abenberger Weg. Von hier aus steigt das Gelände an, weshalb die geplante Bebauung deutlich höher liegt.

Südlich der Beerbachstraße liegt das Wasserschutzgebiet "Abenberg, St (Reckenberg-Gruppe EG III)".

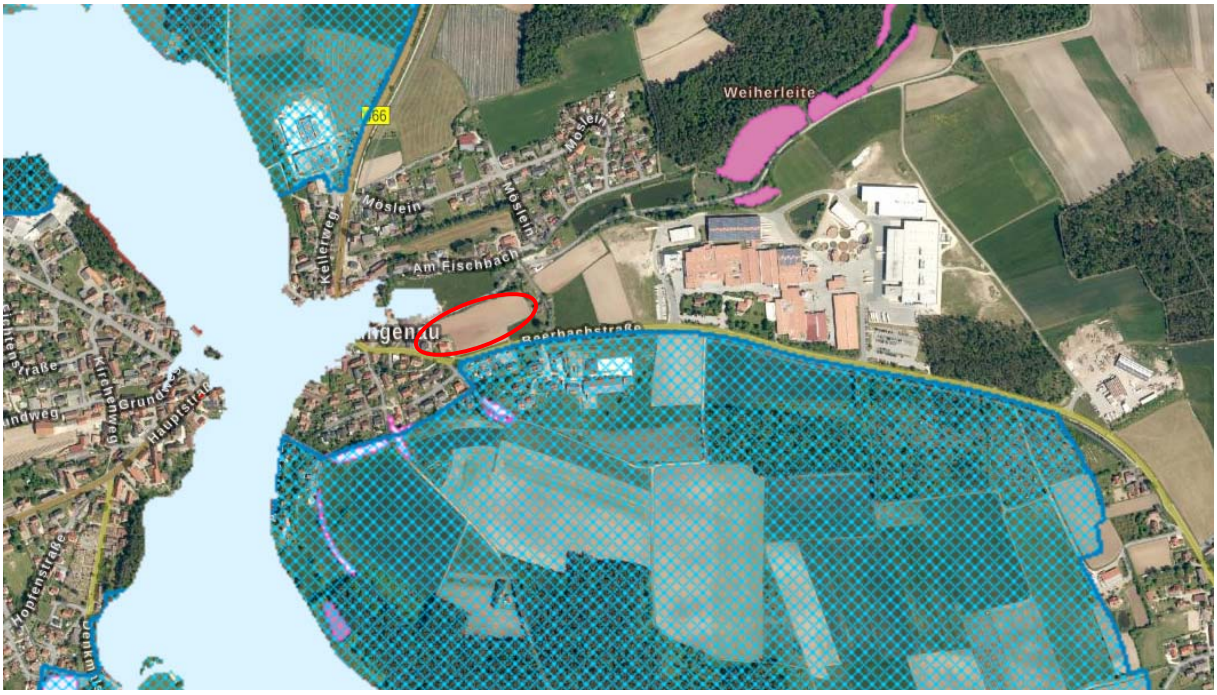


Abb. 9: Hochwassergefahrenfläche HQextrem (hellblau) und Trinkwasserschutzgebiet (blaue Schraffur)

4.6 LUFT / LOKALKLIMA

Das Planungsgebiet gehört dem Klimabereich Mittelfranken an, der durch verhältnismäßige Trockenheit und ausgeglichene, milde Temperaturen gekennzeichnet ist.

Vorherrschende Hauptwindrichtung ist im Juni NW bis SW und im Dezember dreht der Wind auf SW bis SO.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,0 bis 8,5°C. Die Niederschlagsmenge beträgt hier zwischen 600 und 650 mm (Jahresmittel), das bedeutet mäßig feucht im Übergang zu trockenen Verhältnissen.

4.7 LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Der Geltungsbereich befindet sich zwischen Beerbachstraße im Süden und Abenberger Weg im Norden. Er wird durch die Bebauung des Ortskerns im Westen und einem einzeln stehenden Wohngebäude im Osten begrenzt

Ein Großteil des Geltungsbereichs wird ackerbaulich intensiv bewirtschaftet und fällt höhenmäßig Richtung Fischbach um ca. 6,0 m ab.

Entlang des Abenberger Weges befindet sich eine lückige frei wachsende Hecke. Von hier bis zum Fischbach erstreckt sich eine Grünlandfläche. Der Fischbach ist in diesem Abschnitt landschaftlich kaum wahrnehmbar, da ausgeprägte Säume und Gehölze fast vollständig fehlen. Nördlich des Fischbachs grenzt unmittelbar Wohnbebauung an.

Der Abenberger Weg ist vor allem für die Naherholung als Spazierweg von Bedeutung.

Richtung Osten ist das 260 m entfernte Gewerbegebiet der Firma Henglein hinter einem lückigen Baumbestand sichtbar.

Insgesamt kann der Landschaftsraum daher als nicht besonders geeignet für die naturbezogene Erholungsnutzung eingestuft werden. Störende Vorbelastungen ergeben sich vor allem aus dem großen Gewerbekomplex im Osten.

Abb. 10: Blick Richtung Westen

Abb. 11: Blick Richtung Nordosten

4.8 KULTUR- UND SACHGÜTER

Auf der nördlichen Seite des Fischbaches befindet sich das Bodendenkmal D-5-6731-0012 (Siedlung der Urnenfelderzeit). Auch die vor- und frühgeschichtlichen Bodendenkmäler im weiteren Umfeld sind durch eine gewässernahe Lage gekennzeichnet.

Abb. 12: Bodendenkmal nördlich des Fischbachs

Bei Voruntersuchungen im Bereich der Erschließungsstraßen, die durch das Landesamt für Denkmalpflege begleitet wurden, gab es entsprechende Funde. Es wurden anschließend archäologische Grabungen im Befundbereich durch eine Fachfirma für Ausgrabungen durchgeführt. Diese kamen zu dem Ergebnis, dass es sich um eine urnenfelderzeitliche Siedlung mit sog. Vorratsgruben handelt. Am oberen Hang (entspricht Baufeld 3 und südlicher Teil des Baufeldes 1) wird daher mit weiteren Befunden gerechnet. Hangabwärts ist davon auszugehen, dass sich keine Befunde erhalten haben.

4.9 WECHSELWIRKUNGEN DER SCHUTZGÜTER

Aktuell sind aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur im Planungsumgriff keine besonderen biozönotischen oder sonstigen Abhängigkeiten erkennbar, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

5 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS AUF DIE SCHUTZGÜTER

5.1 MENSCHEN / LÄRM / IMMISSIONEN

Da sich der Geltungsbereich an eine bestehende dörfliche Bebauung anschließt, ist nur von den dort allgemein üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auszugehen, die in einem dörflichen Wohngebiet nach § 5a BauNVO hinzunehmen sind. Darüber hinaus wirkende Belastungen sind nicht zu erwarten. Dies gilt auch im Hinblick auf das nahe gelegene Gewerbegebiet.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nach guter landwirtschaftlicher Praxis auf den umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücken unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Wirtschaftsdüngern und Pflanzenschutzmitteln sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind im Planungsgebiet ebenfalls hinzunehmen.

Die geplanten Stichwege, die ausschließlich durch die Anlieger oder Besucher genutzt werden, führen zu keiner nennenswerten Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit verbundenen Lärmbelastung im Gebiet.

Eine Vorbelastung besteht durch den Verkehr auf der südlich angrenzenden Kreisstraße RH 9.

Durch das geplante Dörfliche Wohngebiet können in der Bauphase temporär Immissionsbelastungen durch Lärm und Staub auftreten.

Weitere Details können dem Gutachten zu Schallimmissionen des Ingenieurbüros Wolfgang Sorge sowie dem Gutachten zu Geruchsimmissionen der Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH, die der Begründung beiliegen, entnommen werden.

5.2 ARTEN UND LEBENSRÄUME

Durch die Bebauung der Ackerfläche und des Intensivgrünlandes geht ein Lebensraum mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Wertvolle Vegetationsbestände werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die lückig vorhandenen Hecken am Abenberger Weg können nicht erhalten werden. Stattdessen entsteht aber eine neue, breitere Grünfläche mit Baumbestand und naturnahen, der Entwässerung dienenden Mulden, die das Gebiet Richtung Fischbach eingrünt.

Erheblich negative Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Fauna werden aufgrund der Vorbelastung durch die überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung und die Lage an der Beerbachstraße und in der Nähe von vorhandener Bebauung nicht gesehen, soweit die Vermeidungsmaßnahmen gem. saP umgesetzt werden.

Durch die Rodung/Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit kann eine Beeinträchtigung von gehölz- und bodenbrütenden Vogelarten ausgeschlossen werden.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit in das Schutzgut Arten und Lebensräume als verhältnismäßig gering einzustufen.

5.3 GEOLOGIE UND BODEN

Gewachsener und belebter Boden ist in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar.

Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt verbunden. Mit einer Grundflächenzahl von 0,6 ist der Versiegelungsgrad als hoch anzusprechen.

Die Zuwege, Stellplatzflächen etc. sind gem. Festsetzungen wasserdurchlässig auszuführen, so dass die Versiegelung durch Nebenflächen auf ein Mindestmaß reduziert wird.

Während der Bauphase kann es zu Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen.

Der belebte Oberboden ist im Baubereich und bei der Verlegung von Leitungen zu schützen; die Bearbeitungsgrenzen nach DIN 18915 sind hierbei zu beachten.

5.4 WASSER

Während der Bauzeit besteht ein grundsätzliches Risiko der Grundwassergefährdung durch Betriebs- und Schmierstoffe der eingesetzten Maschinen und Geräte, welches jedoch nicht über jenem liegt, das bisher von den auf den landwirtschaftlichen Flächen eingesetzten Maschinen ausging.

Das dörfliche Wohngebiet befindet sich zwar außerhalb des Wasserschutzgebietes, aber innerhalb dessen Einzugsgebiets, weshalb ein besonderes Augenmerk auf den Grundwasserschutz zu legen ist.

Es werden zusätzlich Flächen versiegelt. Hier fließt das Niederschlagswasser zukünftig rascher ab und verstärkt die Abflussspitzen. Es kommt zu einer Beeinträchtigung des Regenrückhaltes in der Landschaft, der Versickerung und Grundwasserneubildung.

Um die Auswirkungen zu minimieren, ist geplant, dass Niederschlagswasser, dass von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen anfällt, in einem Rückhaltegrabensystem im Norden des Geltungsbereichs zu sammeln und gedrosselt in den Fischbach einzuleiten.

Sollte Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken zur Versickerung gebracht werden, sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.V. mit den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.

5.5 LUFT / LOKALKLIMA

Die zusätzlich versiegelten Flächen und Dachflächen führen grundsätzlich zu einer stärkeren Erwärmung des Gebietes durch die Abstrahlung der gespeicherten Wärme.

5.6 LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Das geplante dörfliche Wohngebiet wird drei unterschiedliche Bereiche enthalten. Zur gewachsenen Bebauung hin (Baufeld 2) ist ein Bereich mit Einzelhäusern (z.B. vier Mehrfamilienhäusern oder ein Ärztehaus, ein Verwaltungsgebäude oder ähnliches) mit einer max. Firsthöhe von 12,0 m geplant. Am südlichen Rand gegenüber von Kindergarten und Feuerwehr (Baufeld 3) liegt ein Bereich mit Doppelhäusern oder Hausgruppen (voraussichtlich sechs Doppelhaushälften oder acht Reihenhäuser) mit einer max. Firsthöhe von 10,0 m. Zur Abrundung am östlichen Rand des Gebietes (Baufeld 1) ist ein Bereich mit Einzelhäusern geplant (z.B. Ein- oder Mehrfamilienhäuser oder ein

Verwaltungsgebäude), ebenfalls mit einer max. Firsthöhe von 10,0 m. Die Bebauung wird damit zum neuen Ortsrand hin kleiner und lockerer.

Die höheren Gebäude sind somit zur gewachsenen Bebauung hin angeordnet, was sich auch aus der Topographie entwickelt. Zum neuen Ortsrand hin wird die Bebauung kleiner und lockerer, da hier niedrigere Einzelhäuser vorgegeben sind.

Somit fügt sich das geplante dörfliche Wohngebiet in Art und Maß der baulichen Nutzung gut an die bestehende Bebauung an.

Zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes Richtung Fischbach ist entlang des Abenberger Weges eine bis zu 15 m breite Grünfläche festgesetzt, die mit dem dort vorgesehenen Baumhain als Übergang zur Fischbachaue fungiert.

Die als Wiese zu gestaltende Grünfläche soll von allen Wohngebäuden gemeinschaftlich genutzt werden. Hier befinden sich ebenfalls ein Spielplatz sowie zwei Fußwege zum Abenberger Weg. Auf eine Einzäunung der Grünfläche am Abenberger Weg soll aus gestalterischen Gründen verzichtet werden.

Im Bereich der inneren Erschließung sind punktuell Straßenbäume geplant. Um eine Gehölzbepflanzung der Privatgärten und somit eine weitere Durchgrünung des Baugebietes zu garantieren, sind Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.

Insgesamt führt die geplante Bebauung zwar zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, jedoch nicht zu nachteiligen Auswirkungen, sondern ist als Abrundung bzw. Lückenschluss zu betrachten.

Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sind nicht gegeben.

5.7 KULTUR- UND SACHGÜTER

Aufgrund der Voruntersuchungen mit Funden im südlichen Bereich (Einfahrt zum Baugebiet) werden nur in diesem „Gürtel“ weitere Funde vermutet.

Nur im Baufeld 3 und im südlichsten Feld des Baufeldes 1 (Flurstück 462) ist somit bei weiteren Baumaßnahmen und Bodeneingriffen eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen und es sind die Voruntersuchungen zu den Bodendenkmälern nach Angabe des Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen.

Folgender Passus wird deshalb in die Satzung aufgenommen:

Für das Baufeld 3 und das Flurstück 462 gilt folgende Regelung:

“Für Bodeneingriffe jeglicher Art in den oben genannten Bereichen des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD dann die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.“

5.8 ZUSAMMENFASSUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Prognose des Umweltzustandes bei Projektdurchführung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch	mäßig	keine	keine
Fauna	gering	gering	gering
Flora	gering	gering	gering
Geologie und Böden	mäßig	hoch	gering
Wasser	mäßig	mäßig	gering
Luft / Lokalklima	gering	gering	gering
Landschaftsbild / Erholung	mäßig	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	mäßig	mäßig	keine

6 UMWELTPROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG

Bei einer Nichtdurchführung der Maßnahme würden die Erweiterungsbereiche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt und der Gehölzbestand im Norden könnte erhalten werden.

Dies brächte in erster Linie durch den Wegfall der Versiegelung Vorteile für die Schutzgüter Flora, Fauna, Boden und Grundwasser.

7 GEPRÜFTE ALTERNATIVEN / BEDARFSPRÜFUNG

Gemäß Genesis Datenbank ist für das gesamte Gebiet der Stadt Abenberg nur eine minimale Zunahme der Bevölkerungsentwicklung vorausgesagt. Die Einwohnerzahl soll von aktuell 5.607 im Jahr 2039 auf 5.630 steigen. Dies lässt jedoch kaum Rückschlüsse auf die Situation in den einzelnen Ortsteilen zu.

Im Ortsteil Wassermungenau leben derzeit ca. 1.200 Personen. Durch einige landwirtschaftliche Betriebe zum Hopfen- und Spargelanbau und die Kartoffelsaatzucht, aber vor allem durch den lebensmittelerzeugenden Betrieb der Firma Henglein GmbH, gibt es aktuell einen hohen Bedarf an Wohnraum, den die Stadt Abenberg derzeit im gesamten Stadtgebiet nicht decken kann.

Die Ausweisung des Baugebietes „Beerbachstraße-West“ als Dörfliches Wohngebiet trägt dazu bei, diesen erhöhten Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden.

Ausreichende Mengen an Bauparzellen stehen in bereits ausgewiesenen Baugebieten nicht mehr zur Verfügung.

Um dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung nachzukommen, führt die Stadt Abenberg ein Register über Baulücken und ungenutzte Gebäude im Innenbereich. Derzeit gibt es hiervon 10 Stück in Abenberg selbst sowie 25 Stück in den einzelnen Ortsteilen. Es besteht jedoch derzeit keine Möglichkeit aus diesen Grundstücken Wohnbauflächen zu generieren.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan besteht die Möglichkeit Angestellten der Firma Henglein GmbH eine Möglichkeit der Wohnnutzung im unmittelbaren Umfeld zum Arbeitsplatz anbieten zu können. Der vorgesehene Standort eignet sich aufgrund der Nähe zur Firma Henglein besonders gut.

Da ebenfalls keine aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigen Lebensräume betroffen sind und sich der Standort an vorhandene dörfliche Bebauung anschließt, kann der Geltungsbereich als geeignet eingestuft werden.

8 RISIKOABSCHÄTZUNG BEI STARKREGENEREIGNISSEN

Wie in Kapitel 4.1.5 beschrieben, liegt der Geltungsbereich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Hochwassergefahrenflächen. Die Hochwassergefahrenfläche HQextrem der Fränkischen Rezat liegt weniger als 10 m entfernt vom Geltungsbereich, jedoch rund 1 m unterhalb des nördlich verlaufenden Abenberger Wegs.

Die als wassersensibler Bereich dargestellten Gebiete des Fischbachtals reichen ebenfalls bis zum Abenberger Weg. Von hier aus steigt das Gelände deutlich an. Eine Ausuferung bei starken Regenereignissen bis über den Abenberger Weg hinaus kann daher als unwahrscheinlich eingestuft werden. Die dort anschießende geplante Grünfläche mit naturnahen Mulden trägt zusätzlich dazu bei, die Bebauung lage- und höhenmäßig von potentiellen Überschwemmungsflächen abzurücken (siehe Abbildung unten).

Bei Starkregenereignissen geht jedoch auch immer eine Gefahr von schnell abfließendem Hangwasser aus, welche aufgrund der Richtung Norden geneigten Geländesituation den Geltungsbereich betrifft. Derartige Risiken sind bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen. Es wird eine entsprechend angepasste Bebauung empfohlen (Hausöffnungen wie Kellerschächte und Hauseingänge sollten immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorgesehen werden und Keller als dichte Wannen ausgebildet werden).

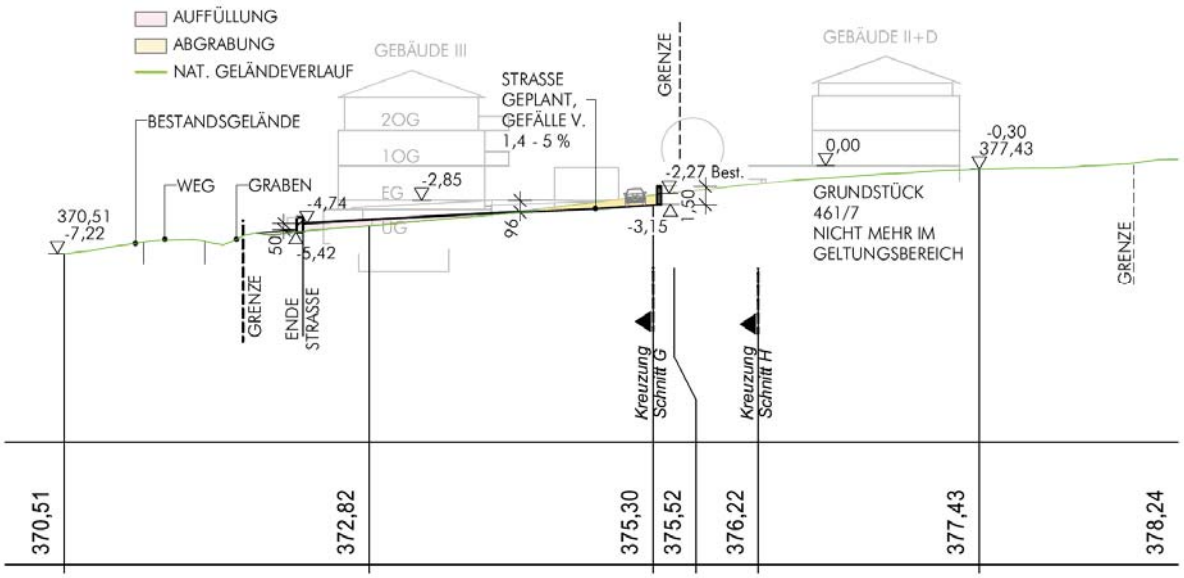


Abb. 13: Schemaschnitt (links Abenberger Weg) Büro Appeltauer + Brandl Architekten

9 ERMITTLUNG DES UMFANGS DER ERFORDERLICHEN AUSGLEICHSMAßNAHMEN

9.1 VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

Gemäß § 15 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Um den Eingriff so weit wie möglich zu minimieren, wurden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Verbot von sog. Schotter- oder Kiesgärten (Punkt 2.8. der Satzung)
- Schutz und Wiedereinbau des anfallenden Mutterbodens (Punkt 2.8 der Satzung)
- Anlage einer bis zu 15 m breiten Grünfläche mit zertifiziert autochthoner Ansaat und Pflanzung heimischer autochthoner Gehölze (Punkt 2.10. der Satzung)
- Gestaltung von Verkehrsnebenflächen mit autochthoner Ansaatmischung (Punkt 2.10. der Satzung)
- Durchgrünung des Wohngebietes durch Gehölzpflanzungen (Punkt 2.10. der Satzung)
- Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzes (Punkt 2.11. der Satzung)
- Trennentwässerung und Sammlung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteten Mulden (Punkt 2.12.3. der Satzung)
- Zuwege, Stellplätze etc. sind aus wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (Punkt 2.12.3. der Satzung)

9.2 BESTANDSBEWERTUNG UND EINGRIFFSBILANZIERUNG

Die Einstufung des Bestandes erfolgt gem. dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr", Stand Dez. 2021 nach den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV.

Die Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt bei BNT mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung pauschal anhand des mittleren Wertes der Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppe.

Die Intensität des Eingriffs sowie die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Schwere der Beeinträchtigung ergibt sich aus dem Maß der baulichen Nutzung, in diesem Fall aus der festgesetzten GRZ von 0,6.

Festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen werden durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt.

Der nachfolgend ermittelte rechnerische Ausgleichsbedarf deckt die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft im vorliegenden Fall mit ab.

Mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches wird auch dem Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild Rechnung getragen. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild ist daher nicht erforderlich.

Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung

Bezeichnung	Code	WP	Planung	Fläche in m²	Beeinträchtigungs-faktor	Ausgleichsbedarf in WP
Acker	A11	3	Dörfliches Wohngebiet mit Erschließung	8916,7	0,6	16.050
Acker	A11	3	Eingrünung am Abenberger Weg	846,9	-	-
Straßenbegleitgrün, junge bis mittlere Ausprägung	V51	3	Dörfliches Wohngebiet mit Erschließung	290,0	0,6	522
Straßenbegleitgrün, junge bis mittlere Ausprägung	V51	3	Eingrünung am Abenberger Weg	1259,6	-	-
Intensivgrünland	G11	3	Dörfliches Wohngebiet mit Erschließung	1329,7	0,6	2.393
Straßenverkehrsflächen, versiegelt	V11	0	Dörfliches Wohngebiet mit Erschließung	32,0	-	-
Gesamt				12.675,0		**18.965**

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen und Gärten durch autochthone Gehölze	Eingrünung und Durchgrünung der Wohnbaufläche (ohne Anerkennung als Ausgleich)	Festsetzung durch Pflanzgebote
Summe (max. 20 %)		**5%**

Summe Ausgleichsbedarf (WP)	**18.017**

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die der Bebauungsplans Nr. 15 Wassermungenau "Beerbachstraße - West" verursacht, sind folglich 18.017 Wertpunkte auszugleichen.

9.3 ERMITTLUNG VON AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Innerhalb des Geltungsbereichs steht keine Ausgleichsfläche zur Verfügung. Der Ausgleich wird vollständig durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Firma Henglein erbracht. Hierfür steht ein Teil der Flur-Nr. 356, Gemarkung Abenberg zur Verfügung. Das Flurstück wurde im November 2021 als Ökokontofläche gemeldet. Es handelte sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche (A11), die 2022 durch Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung in ein Extensivgrünland (G212) umgewandelt wurde und seit dem durch eine 2-3 malige Mahd unter Abfuhr des Mähgutes extensiv gepflegt wird.. Die Fläche wird durch den Landschaftspflegeverband Mittelfranken betreut.

Die als Ökokonto gemeldete Fläche weist eine anrechenbare Gesamtgröße von 6.059 m² auf. Für den Ausgleich des Bebauungsplanes ist eine Abbuchung von 3.003 m² erforderlich. Somit verbleiben 3.056 m² im Ökokonto. Da die Fläche voraussichtlich erst in diesem Jahr ihren Zielzustand erreichen wird, wurde keine Verzinsung vorgenommen.

Tabelle 2: Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen

Ausgangszustand			Prognosezustand			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	WP	Code	Bezeichnung	WP	Fläche in m²	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang in WP
Ausgleichsmaßnahmen durch Abbuchung aus Ökokonto Fl.Nr. 356, Gmkg. Abenberg:									
A11	Intensivacker	2	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	3.003,0	6	-	18.018
									18.018

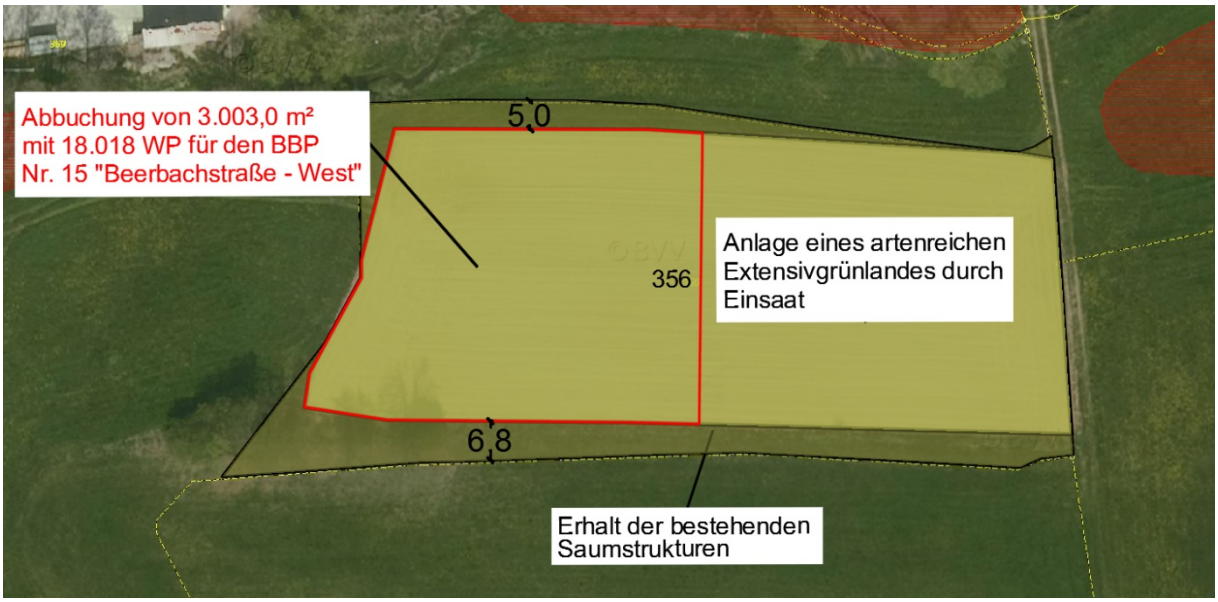


Abb. 14: Abbuchung Ökokonto Fl.Nr. 356, Gmkg. Abenberg

10 MAßNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

Der Schwerpunkt der Grünordnung liegt im Bereich einer bis zu 15 m breiten Grünfläche am Abenberger Weg. Die naturnah gestalteten Mulden dienen zum Rückhalt von Regenwasser. Gleichzeitig bilden sie zusammen mit dem dort geplanten Baumhain eine grüne Einfassung des neuen Baugebietes, die als Übergang zur Fischbachaue fungiert.

Heckenbestände (Pflanzgebot C) sind in Abschnitten mit Stützmauern vorgesehen, um diese in die Landschaft einzubinden. Die weitere Einbindung des Baugebietes erfolgt mittels Hochstämmen (Pflanzgebot D), die von den Wohngebäuden einen freien Blick Richtung Fischbach ermöglichen.

Die bestehenden schmalen und lückigen Hecken am Abenberger Weg sowie der Fichtenbestand im Osten können aufgrund der Gestaltung der Mulden und der Neugestaltung des Geländes nicht erhalten werden.

Die als Wiese zu gestaltende Grünfläche soll von allen Wohngebäuden gemeinschaftlich genutzt werden. Hier befinden sich ebenfalls ein Spielplatz sowie zwei Fußwege zum Abenberger Weg. Auf eine Einzäunung der Grünfläche am Abenberger Weg soll aus gestalterischen Gründen verzichtet werden.

Im Bereich der inneren Erschließung sind punktuell Straßenbäume geplant (Pflanzgebot A). In einer schmalen Grünfläche zwischen Straße und Stützmauern ist eine Bepflanzung aus Kleinsträuchern mit Gräsern und Bodendeckern vorzunehmen. Rankpflanzen sollten zur Begrünung der Stützmauern ebenfalls integriert werden (Pflanzgebot B).

Um eine Gehölzbepflanzung der Privatgärten und somit eine weitere Durchgrünung des Baugebietes zu garantieren, sind in der auf dem Planblatt eingetragenen Anzahl Laub- oder Obstbäume ohne Standortbindung zu pflanzen (Pflanzgebot E).

Bei vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich von Rohrleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei unterschreiten dieses Abstandes ist seitens des Pflanzenden ein entsprechender Wurzelschutz einzubauen.

11 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Darüber hinaus haben die (Fach)Behörden die Kommune über ggf. auftretende unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zu informieren.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Für die Pflanzmaßnahmen und die Ausgleichsfläche Flur-Nr. 356, Gemarkung Abenberg ist ein 5-jähriges Monitoring vorgesehen. Der Ansprechpartner ist der unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Roth, zu nennen, die Kontrolle ist zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert zukommen zu lassen. Bei Ausfall sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

Die festgesetzten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans an das LfU zu melden.

12 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Umweltbericht zum Bebauungsplans Nr. 15 Wassermungenau "Beerbachstraße – West" beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die vorhabenspezifischen Belastungen ergeben sich vor allem aus der Neuversiegelung für bislang landwirtschaftlich genutzte Bereiche. Hierbei handelt es sich um einen intensiv genutzten Acker, ein Intensivgrünland sowie randliche Saum- und Gehölzstrukturen. Mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 ist die überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich als hoch einzustufen, weshalb die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensräume als erheblich eingestuft werden müssen.

Um landschaftliche Beeinträchtigungen, insbesondere Richtung Fischbachaue, zu minimieren, ist eine breite Eingrünung am Abenberger Weg vorgesehen.

Die neu geschaffenen Pflanzungen können die Auswirkungen minimieren jedoch nicht ausgleichen, weshalb der Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend durch Abbuchung einer Ökokontofläche auszugleichen ist.

13 AUFSTELLUNGSVERMERK

Ermisch & Partner Landschaftsplanung

Roth, den…… .....

Lucia Ermisch, Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitektin/ Stadtplanerin

Stadt Abenberg

Abenberg, den..... .....

Frau Susanne König 1. Bürgermeisterin

geändert: .....

14 ANHANG

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Büro ÖkoloG