

STADT ABENBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 WASSERMUNGENAU

MIT INTEGRIERTEM

GRÜNORDNUNGSPLAN UND SAP

„BEERBACHSTRASSE - WEST“



BEGRÜNDUNG

AUSFERTIGUNG - 27.10.2025



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

Inhalt

1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Rahmenbedingungen der Planung	3
2.1. Verfahren	3
2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.3. Regional- und Landesplanung	4
2.4. Lage, Topografie und derzeitige Nutzung des Plangebiets	5
2.5. Städtebauliches Konzept	6
3. Geplante Festsetzungen und Hinweise	7
3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	7
3.2. Baugestalterische Festsetzungen	8
3.3. Grünordnung	8
4. Erschließung	8
4.1. Verkehrserschließung	8
4.2. Abwasserentsorgung, Ableitung von Oberflächenwasser	9
4.3. Wasserversorgung und Löschwasser	11
4.4. Energieversorgung und Telekommunikation	11
4.5. Abfallentsorgung	11
4.6. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr	11
5. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit	12
5.1. Umweltbericht, Umweltbelange	12
5.2. Artenschutz	12
5.3. Altlasten	12
5.4. Immissionen und Emissionen	12
5.5. Bodendenkmäler	16
6. Kosten und Ausbau der Erschließung	17
7. Bodenordnende Maßnahmen	17

1. Ziel und Zweck der Planung

Wassermungenau ist ein Ortsteil der Stadt Abenberg im Landkreis Roth. Es leben derzeit ca. 1200 Personen in Wassermungenau. Durch einige landwirtschaftliche Betriebe zum Hopfen- und Spargelanbau und die Kartoffelsaatzeit, aber vor allem durch den lebensmittelerzeugenden Betrieb, die Firma Henglein GmbH, gibt es im Gebiet der Stadt Abenberg aktuell einen hohen Bedarf an Wohnraum.

Durch den fortschreitenden Strukturwandel im ländlichen Raum soll durch die Ausweisung als MDW-Fläche (dörfliches Wohngebiet) eine Ansiedlung von Wohnnutzungen möglich gemacht werden und somit dem städtebaulichen Entwicklungsbedarf hinsichtlich der Wohnnutzung im ländlichen Raum Rechnung getragen werden. Zusätzlich zu Wohnungen besteht aktuell ein Bedarf für andere Nutzungen, wie z.B. ein Ärztehaus oder ein Verwaltungsgebäude. Um die angedachte, gemischte Nutzung zu ermöglichen, und eine Flexibilität bei den Nutzungen zu gewährleisten, werden die durch den aktuellen Bedarf begründeten Nutzungen zugelassen. Die übrigen nach §5a, Bau NVO möglichen Nutzungen werden ausnahmsweise zugelassen. Somit hat die Stadt Abenberg auch in der Zukunft noch die Möglichkeit auf entstehenden Bedarf für weitere Nutzungen zu reagieren und diese ausnahmsweise zu zulassen. Lediglich Tankstellen als Ausnahme werden ausgeschlossen.

Die Ausweisung des Baugebietes „Beerbachstraße-West“ als dörfliches Wohngebiet trägt dazu bei, sowohl den erhöhten Bedarf an Wohnraum als auch den Bedarf an anderen Nutzungen zu decken.

Ziel ist es die Fläche von ca. 1,27 ha aus dem bisher landwirtschaftlich genutzten Gebiet in ein dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO zu entwickeln.

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich bereits in Besitz eines Investors, bzw. sind inzwischen entsprechende Vereinbarungen zum Kauf getroffen worden.

Das Flurstück 461/7, Gem. Wassermungenau, im Südwesten des Plangebietes wurde mit einer Fläche von 1.058 m² aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Im Gegenzug ist das Flurstück 462, Gem. Wassermungenau, mit 1.329 m² im Südosten dazugekommen, wodurch die Ostseite des Plangebietes einen klaren Abschluss gewinnt.

Der Bebauungsplan enthält einen integrierten Grünordnungsplan.

2. Rahmenbedingungen der Planung

2.1. Verfahren

Für den Bebauungsplan Nr. 15 Wassermungenau „Beerbachstraße - West“ wurde am 26.07.2023 durch die Stadt Abenberg der Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan Vorentwurf wurde durch das Büro Appeltauer + Brandl Architekten erstellt und wird im regulären Verfahren behandelt. Der Grünordnungsplan und Umweltbericht wurde durch das Büro Ermisch & Partner erstellt.

2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist etwa die Hälfte der Fläche als Ortsrandeingrünung dargestellt. Der östliche Teil ist landwirtschaftliche Fläche und das Flur Stück 461/3 im Westen ist als gemischte Baufläche dargestellt. Die aktuell vorgefundene Nutzung ist eine landwirtschaftliche Nutzung über fast die komplette Fläche.

Daraus ergibt sich, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Für die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Stadt Abenberg der Beschluss gefasst, diese im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchzuführen.

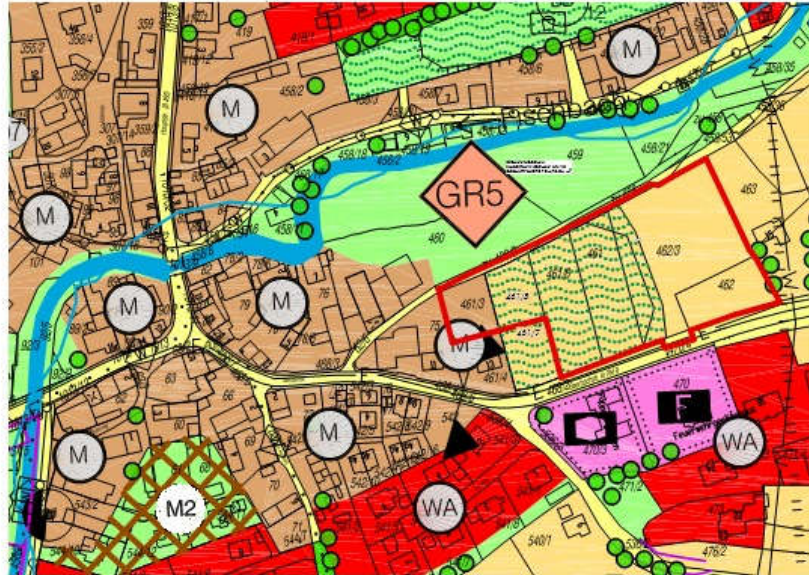


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Abenberg, ohne Maßstab, Plangebiet rot umrandet, neuer Umgriff, 01.04.25

2.3. Regional- und Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern Stand 01.01.2020 (LEP), Punkt 3.2 sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen und eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden (Punkt 3.3.).

Die Planung berücksichtigt die genannten Ziele und Grundsätze der Regional- und Landesplanung.

Die Fläche schließt an den Innenbereich an, eine entsprechende Fläche im Innenbereich steht momentan nicht zur Verfügung und kann somit auch nicht genutzt werden.

Durch den Lückenschluss zwischen der Bebauung südlich der Beerbachstraße und der Bebauung nördlich des Fischbachs wird der Ortsrand abgerundet. Durch dies, und die direkte Angliederung des dörflichen Wohngebiets an die bestehende Bebauung der Ortsmitte, wird das Ziel 3.3 des Landesentwicklungsprogramms (Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft) umgesetzt.

Die Weiterentwicklung des Gebietes zu einem dörflichen Wohngebiet erscheint hier sinnvoll, da im angrenzenden Ortskern eine gemischte Bebauung mit landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnnutzungen vorhanden ist.

2.4. Lage, Topografie und derzeitige Nutzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 12.675,06 m² (1,27 ha) befindet sich im Landkreis Roth, Stadt Abenberg, im Ortsteil Wassermungenau und grenzt an die Ostseite des im Zusammenhang bebauten Ortskerns an.



Abbildung 2: Lage des Plangebietes in Wassermungenau mit neuem Umgriff, ohne Maßstab.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes **Nr. 15 Wassermungenau „Beerbachstraße - West“** ist im Süden durch die Beerbachstraße, Kreisstraße RH 9 begrenzt, hinter welcher sich ein Kindergarten und die Feuerwehr Wassermungenau angliedern. Im Westen schließt der im Zusammenhang bebaute Ortskern von Wassermungenau direkt an das Plangebiet an. Im Norden befindet sich ein Weg und anschließend eine Grünfläche (Wiese) welche noch weiter im Norden vom Fischbach begrenzt wird. An den Ostrand des Gebietes grenzen ein einzelnes Wohnhaus und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Gebiet umfasst die Flurstücke 461, 461/3, 461/5, 461/6, 462, 462/3, 462/4, 462/5, und 461/7-458 Teilfl., 468/2 Teilfl., jeweils Gemarkung Wassermungenau.

Im Südwesten wurde das Flurstück 461/7 mit 1.058 m² aus dem Umgriff herausgenommen. Das Grundstück mit der Flur Nummer 462 im Südosten kam mit seinen 1.329 m² dazu.

Der neue Umgriff stellt sich wie in Abbildung 4 dar.



Abbildung 3: - ursprünglicher Umgriff -

Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Aufstellungsbeschluss vom 26.07.23 (1,24 ha)

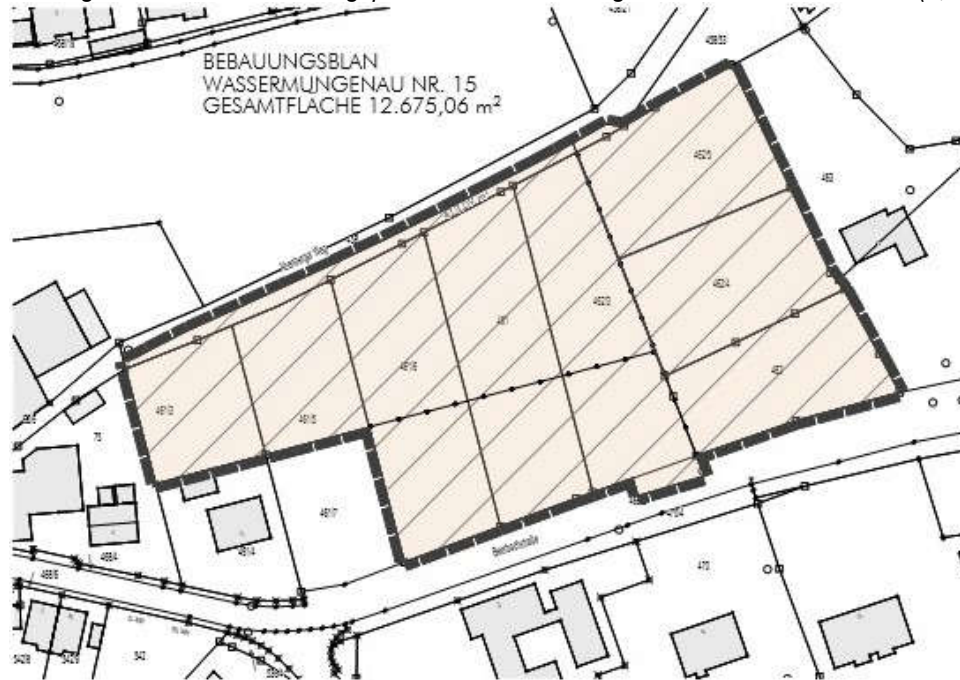


Abbildung 4:
Geltungsbereich des Bebauungsplans. Neuer Umgriff vom 01.04.2025 (1,27 ha)

Das Gelände fällt von Süden nach Norden hin insgesamt um 6,00 ab. Die Höhen über Normal Null bewegen sich von ca. 378 Ü.N.N im Süden bis 372 Ü.N.N im Norden und sind im Bebauungsplan als Höhenlinien dargestellt.

Die derzeitige Nutzung des Plangebiets ist eine intensive landwirtschaftliche Nutzung.

2.5. Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Beerbachstraße-West“ schließt die Lücke zwischen der Bebauung südlich der Beerbachstraße und der Bebauung nördlich des Fischbachs. Die dazwischen verbleibende Grünfläche südlich des Fischbachs ist aus heutiger Sicht nicht bebaubar, da sie bei extremen Hochwasserereignissen zum Teil überschwemmt wird. Für die neuen Gebäude im Baugebiet bedeutet dies eine unverbaubare Lage zu Tal hin. Durch das Schließen dieser Lücke und die zum Rand hin lockerer werdende Bebauung, erfolgt eine Abrundung des östlichen Ortsrandes von Wassermungenau mit dem städtebaulichen Ziel einer kompakten Siedlungsstruktur.

Das geplante dörfliche Wohngebiet wird drei unterschiedliche Bereiche enthalten. Zur gewachsenen Bebauung hin ist ein Bereich mit Einzelhäusern geplant (Baufeld 2), es sind III Vollgeschosse zugelassen. Es könnten etwa vier Mehrfamilienhäuser entstehen oder auch ein Ärztehaus, ein Verwaltungsgebäude oder Ähnliches.

Dann gibt es den mittleren Bereich, (Baufeld 3) welcher am südlichen Rand gegenüber von Kindergarten und Feuerwehr liegt. In diesem Baufeld ist II+D zulässig. Möglich sind Doppelhäuser und Hausgruppen. Hier könnten zum Beispiel drei Doppelhäuser (sechs Doppelhaushälften) oder acht Reihenhäuser entstehen.

Zur Abrundung am östlichen Rand (Baufeld 1) des Gebietes ist ein Bereich mit niedrigeren Einzelhäusern vorgesehen, II+D. Es könnten hier Ein- oder Mehrfamilienhäuser, aber auch z.B. ein Verwaltungsgebäude entstehen.

Im Baufeld 2 wurden die Baugrenzen zusammengefasst und somit die Flexibilität erhöht.

Eine Parzellenteilung ist derzeit noch nicht geplant.

Städteplanerisches Ziel ist die Entwicklung eines dörflichen Wohngebietes bei dem die unterschiedlichsten Bedürfnisse der Bevölkerung hinsichtlich der Bebauung abgedeckt werden. Sowohl dem Bedarf an Wohnbebauung aber auch dem an Flächen für andere Nutzungen wie z.B. Verwaltung, Ärztehaus etc. kann entsprochen werden.

Die höheren Gebäude sind 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.

Die Baugrenzen wurden zusammengefasst, um flexibler zu sein. Durch das Ermöglichen von Tiefgaragen im Plangebiet soll die Flächenversiegelung minimiert werden.

3. Geplante Festsetzungen und Hinweise

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als **Dörfliches Wohngebiet** (MDW) nach § 5a BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind Tankstellen.

Dörfliche Wohngebiete dienen nach BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zugelassen werden in diesem Plangebiet:

1. Wohngebäude
2. sonstige Gewerbebetriebe
3. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzungen
3. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
4. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
6. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
7. Gartenbaubetriebe

Ausgeschlossen sind:

- Tankstellen

Das Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch maximale Grundflächenzahl GRZ von 0,6 und die maximale Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 begrenzt, was den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO für dörfliche Wohngebiete entspricht.

Eine Höhenbegrenzung der Gebäude wird je nach Gebietsteil über maximale Firsthöhen bezogen auf Geländeoberkante des geplanten Geländes an der höher gelegenen Hangseite („Bergseite“) wie folgt getroffen:

Bei einer Zahl von drei Vollgeschossen (III) beträgt die maximale Firsthöhe der baulichen 12,00 m.

Bei einer Zahl von zwei Vollgeschossen mit Dach (II + D) beträgt die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen 10,00 m.

Es wurde festgelegt, dass Abstandsflächen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ~~sind~~ generell anzuwenden sind, und die Tiefe der Abstandsflächen ein Mindestmaß von 3,0 m nicht unterschreiten darf.

Eigene Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports werden vorgeschlagen, sind aber nicht zwingend einzuhalten. Stellplätze und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

3.2. Baugestalterische Festsetzungen

Dächer und Fassaden

Die Gestaltung der Gebäude soll der anschließenden Bebauung von Wassermungenau angepasst sein. Deshalb sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

Die Dachneigung ist zwischen 15° und 40° zulässig, aber durch die maximalen Firsthöhen begrenzt.

Nur für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

Zur Förderung erneuerbarer Energien werden Solaranlagen grundsätzlich zugelassen, wobei im Fassadenbereich nur integrierte Anlagen zulässig sind.

Die Dächer von Garagen sind mit geneigtem Dach und mit Flachdach möglich, wobei zusammen gebaute Garagen aneinander anzupassen sind.

Um der Versiegelung entgegenzuwirken und die Biodiversität zu stärken, wird auf Flachdächer für Garagen und Carports eine Begrünung vorgegeben, sowie sog. "Schotter- oder Kiesgärten" ausgeschlossen.

3.3. 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. Als zentraler Großbaum soll im Bereich des westlichen Wendehammers ein Nussbaum eine besondere Stellung einnehmen (Pflanzgebot A). In einer schmalen Grünfläche zwischen zwei 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).

4. Erschließung

Die Erschließung (Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung) wird von dem Ingenieurbüro KLOS GmbH & Co. KG, Spalt ausgearbeitet.

4.1. Verkehrerschließung

Die Fläche der Baufelder 1, 2 und 3 werden von der Beerbachstraße aus über eine Zufahrt erschlossen. Diese Zufahrt und die Straßen in diesen 3 Baufeldern werden öffentlich sein. Ein städtebaulicher Vertrag wird die Übertragung auf die Stadt Abenberg regeln.

Die Erschließung innerhalb des Gebietes wird über diese Mischflächen erfolgen. Es gibt bei den Mischflächen keine Bordsteine zur Abgrenzung. Auf die Barrierefreiheit beim „öffentlichen“ Bereich im Baugebiet wird Wert gelegt. Die Mischfläche wird von einer „Fläche besonderer Zweckbestimmung“ zu einer Verkehrsfläche geändert. Die angestrebte gemischte Nutzung von Auto-, Fahrrad- und Fußgängerverkehr kann auch über Verkehrsregelungen durch die Kommune umgesetzt werden.

Südlich des Baugebietes unmittelbar an die Beerbachstraße angrenzend befindet sich das Wasserschutzgebiet (WSG) Beerbach EG III. Bei Berührung des Wasserschutzgebietes im Zuge der Erschließung oder Bauausführung (z.B. durch das Abstellen von Fahrzeugen, Baustofflager etc.) sind die Ge- und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung einzuhalten. Die Schutzgebietsverordnung kann unter www.reckenberg-gruppe.de, im Download Bereich, eingesehen werden.

4.2. Abwasserentsorgung, Ableitung von Oberflächenwasser

Für die Schmutzwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung innerhalb des Baugebietes wird durch das Ingenieurbüro KLOS GmbH & Co. KG, Spalt parallel zur Bebauungsplanaufstellung eine detaillierte Entwässerungsplanung ausgearbeitet. Das Entwässerungskonzept ist nachfolgend beschrieben.

Wassermungenau wird überwiegend im Mischsystem entwässert, separate Kanäle für die Niederschlagswasserableitung sind nur in Teilbereichen vorhanden. Aufgrund wasserrechtlicher Anforderungen soll das Neubaugebiet im Trennsystem mit getrennter Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers entwässert werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutz- und Mischwasser von Wassermungenau wird in einer vollbiologischen Kläranlage behandelt und gereinigt. Die für 2000 EW ausgelegte Kläranlage ist ausreichend dimensioniert, um die zusätzliche Schmutzfracht aus dem Baugebiet aufnehmen zu können.

Das häusliche Abwasser des Neubaugebiets wird in getrennten Schmutzwasserkanälen gesammelt und zum nordwestlichen Rand des Baugebiets geleitet. Hier wird das Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Ortsstraße „Abenberger Weg“ auf der Fl.-Nr. 458, Gemarkung Wassermungenau, eingeleitet. Von dort aus gelangt das Abwasser über das weiterführende Mischwasserkanalsystem von Wassermungenau bis zur Kläranlage südlich der Ortschaft.

Das Mischwasserkanalnetz ist ausreichend dimensioniert, um die geringe Schmutzwassermenge aufnehmen und schadlos ableiten zu können. Die Kläranlage Wassermungenau verfügt über ausreichende Kapazitäten zur richtliniengemäßen Reinigung und Behandlung der zusätzlichen Schmutzfracht.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Planungsgebiet befindet sich an einem nach Norden abfallenden Hang. Im Vorfeld der Planung wurden am unteren, nördlichen Ende des Hanges zwei Versickerungsversuche in Baggerschürfen durchgeführt. Hierbei wurden im anstehenden, tonigen Sand Durchlässigkeitsbeiwerte von $k_{fu} = 4,26 \times 10^{-7}$ und $3,73 \times 10^{-7}$ ermittelt. Eine richtliniengemäße Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist somit nicht möglich.

Das Entwässerungskonzept sieht deshalb zunächst eine Verminderung des Oberflächenwasserabflusses durch die Festsetzung versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Beläge für Zuwegungen und Stellplatzflächen vor. Das verbleibende, innerhalb des Neubaugebiets anfallende Oberflächenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Dach- und Hofflächen wird über separate Oberflächenwasserkanäle gesammelt und entsprechend der Topographie zum nördlichen Rand des Baugebietes geleitet. Der hier entlang des Abenberger Wegs vorhandene Entwässerungsgraben wird zu drei hydraulisch verbundenen Grabenmulden mit Rückhaltefunktion aufgeweitet und nachprofiliert. Das gemäß einschlägigem DWA-Regelwerk erforderliche Rückhaltevolumen wurde vorab ca. 143 m^3 ermittelt.

Das zurückgehaltene Regenwasser wird entlang des Rückhaltesystems von Osten nach Westen geführt und vor dort aus gedrosselt über eine vorhandene Ablaufleitung auf den Fl.-Nrn. 460 und 459, Gemarkung Wassermungenau, in den Fischbach eingeleitet. Die vorhandene Ablaufleitung ist im Planblatt des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.

Für die Einleitung des gesammelten Oberflächenwassers in den Vorfluter Fischbach, Gewässer III. Ordnung, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Roth einzuholen. Die entsprechenden Antragsunterlagen werden durch das Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, auf Basis des ein-

schlägigen technischen Regelwerks (DWA-Merk- und Arbeitsblätter) erarbeitet und mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abgestimmt.

Leitungsrechte

Die Ableitungskanäle für Schmutz- und Oberflächenwasser queren im Nordwesten des Geltungsbereichs eine private Grünfläche. Hierfür sind entsprechende Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Abenberg grundbuchrechtlich zu sichern. Es wird empfohlen, dies auch im städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger und Grundstückseigentümer zu verankern. Von einer Darstellung im Bebauungsplan wird abgesehen, da die exakten Kanaltrassenlage zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht feststeht.

Zisternen und Regenwassernutzung

Um die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu minimieren und die natürlichen Trinkwasserressourcen zu schonen, wird empfohlen Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück zu sammeln und in einer Zisterne zurückzuhalten und zur Gartenbewässerung bzw. gegebenenfalls auch für den innerhäuslichen Gebrauch (z. B. Toilettenspülung, Waschmaschine) zu nutzen. Der Überlauf der Zisterne kann an den geplanten Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

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

Hinweis: Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung, zur Toilettenspülung und zum Wäschewaschen verwendet werden, soweit nicht andere Rechtsvorschriften entgegenstehen. Die Grundstückseigentümer und Benutzer haben auf Verlangen des Zweckverbandes die dafür erforderliche Überwachung zu dulden.

Vor der Errichtung oder Inbetriebnahme der Eigengewinnungsanlage (Brunnen, Zisterne) für obige Zwecke ist der Grundstückseigentümer nach wie vor verpflichtet, dies der Reckenberg-Gruppe mitzuteilen.

Eine teilweise Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Bauparzellen ist grundsätzlich wünschenswert, jedoch aufgrund der im Vorfeld festgestellten Untergrundverhältnisse nur in begrenztem Rahmen möglich. Hierbei sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.

Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Das Planungsgebiet liegt am Rand der Aue des Fischbachs, dessen Bachbett ca. 50 – 75 m nördlich des Geltungsbereichs liegt. Die Wiese Fl.-Nr. 459 liegt voraussichtlich zu einem guten Teil im Überschwemmungsgebiet des Fischbaches. Der Abenberger Weg dürfte hier jedoch die Grenze des Überschwemmungsgebiets bilden, so dass innerhalb des geplanten Baugebietes nicht von Hochwassergefahren auszugehen ist.

Im Süden wird das Baugebiet durch die Beerbachstraße begrenzt, die von einem Entwässerungsgraben begleitet wird. Im Starkregenfall kann hier wild abfließendes Oberflächenwasser abgefangen und nach Osten abgeleitet werden. Ein erhöhtes Sturzflutrisiko ist demnach nicht gegeben.

Dennoch kann es im Planungsgebiet – wie in allen Siedlungsgebieten – in Folge von Starkregenereignissen zu verstärktem Oberflächenwasserabfluss mit kurzzeitigen, lokalen Überflutungen („Sturzfluten“) kommen. Den zukünftigen Grundstückseigentümern und Bauherren wird deshalb grundsätzlich empfohlen, Gebäudeeingänge und eventuelle Lichtschächte konstruktiv so zu gestalten, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann (z. B. OK FFB EG ca. 20 – 30 cm über Geländeoberfläche, Lichtschächte umwallt oder mit druckdichten Fenstern versehen, etc.).

Die Belange der Starkregenvorsorge sind vom Bauherrn und seinem Planer auf der Ebene des Einzelbauvorhabens eigenverantwortlich zu berücksichtigen. Die Eigentümer und Bauherren werden diesbezüglich ausdrücklich auf ihre Eigenvorsorgepflicht hingewiesen.

4.3. Wasserversorgung und Löschwasser

Die Wasserversorgung der geplanten Bauflächen wird durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe (ZV RBG) sichergestellt.

Wasserversorgung / Bodenschutz:

Folgender Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes wird in die Satzung aufgenommen:

„Das Baugebiet grenzt an das Wasserschutzgebiet der Reckenberg-Gruppe EG III an. Der Wasserversorger sollte in die weiteren Verfahrensschritte eingebunden werden.

Bei geothermischen Bohrungen kann es aufgrund der Lage im Trinkwassereinzugsgebiet zu Einschränkungen kommen.“

Löschwasserbedarf:

Aufgrund des, im Bebauungsplan festgelegten Maßes der baulichen Nutzung, muss von einem Löschwasserbedarf (Grundschatz) von mind. 96 m³/h über 2 Stunden ausgegangen werden.

Laut Stellungnahme des ZV-RBG kann über das öffentliche Trinkwassernetz nur ein Grundschatz von 48 m³/h über 2 Stunden bereitgestellt werden. Für den Mehrbedarf sind weitere Löschwasserreserven im Umkreis von 300 m sicherzustellen.

Nach Untersuchung verschiedener zusätzlicher Löschwasserquellen hat sich als einzig praktikable Lösung der Bau eines unterirdischen Löschwassertanks im Plangebiet herausgestellt.

Es ist geplant im Zuge der Erschließung die Errichtung eines Tanks oder einer Zisterne mit ca. 100 m³ Fassungsvermögen durchzuführen.

4.4. Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom, Telekommunikation, Gas oder Fernwärme wird im Zuge der Erschließungsplanung vom Grundstückseigentümer mit den zuständigen Versorgern abgestimmt.

Das Ingenieurbüro KLOS GmbH & Co. KG, Spalt ist mit der Erschließungsplanung beauftragt und wird die jeweiligen Versorgungsträger rechtzeitig über die geplanten Erschließungsmaßnahmen informieren und entsprechend einbinden.

Leitungen

Für die Versorgung des Planungsgebietes kommt eine oberirdische Verlegung von Leitungen nicht in Frage. Daher sind alle Leitungen und Anlagen unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden zu verlegen bzw. anzuordnen.

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

4.5. Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung sind die Straßen (Mischfläche) im Plangebiet mit einer Breite von 6,50 für die Abfallsammelfahrzeuge im Landkreis Roth (3-achsige Lkws) auch im Kurvenbereich ausreichend.

Aber auch hier wurden mehrere Sammelplätze für die Mülltonnen an der Straße vorgesehen.

Im Baufeld 1 sind diese am Anfang der Stichstraßen, in der Nähe der Zufahrtsstraße, angeordnet, so dass auch hier eine geordnete Abfallentsorgung möglich ist.

Im Westen entsteht ein Wendehammer für 3-achsige-Müllfahrzeuge (Größe nach Rast 06 - Durchmesser mit Überhang 14 m), was ein Wenden der Müllfahrzeuge im Wohngebiet ermöglicht.

Größere Wendehammer würden dem Gebot des möglichst geringen Flächenverbrauchs und der minimalen Versiegelungsflächen widersprechen.

4.6. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr

Die Zufahrten und Zugänge für die Feuerwehr müssen den Richtlinien über „Flächen für die Feuerwehr“ entsprechen, und sind entsprechend zu kennzeichnen. Außerdem sind diese tages- und jahreszeitlich unabhängig zu sichern.

Dieser Hinweis wurde in die Satzung aufgenommen.

Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind im Plangebiet nicht erforderlich. Aufgrund der Hanglage ist bei allen Gebäuden der 2. Rettungsweg über eine anleiterbare Stelle (Fenster oder Balkon) auf der Süd-, Ost oder Westseite zu verwirklichen und somit sind keine Aufstellflächen für Drehleiterfahrzeuge der Feuerwehr nötig.

5. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit

5.1. Umweltbericht, Umweltbelange

Ein separat erstellter Umweltbericht mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 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, wurde durch das Büro Ermisch & Partner erstellt und liegt der Planung bei.

5.2. Artenschutz

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Büro ÖkoloG, Herrn Richard Radle erstellt (Stand 08.04.2025).

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.

5.3. Altlasten

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

5.4. Immissionen und Emissionen

Emissionen:

Die Errichtung des dörflichen Wohngebietes kann durch die zugelassenen landwirtschaftlichen Betriebe zu Emissionen landwirtschaftlicher Art führen, welche von Gebäuden die dem Wohnen dienen hingenommen werden müssen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich die Kräutertrocknung eines landwirtschaftlichen Betriebes. Diese führt in der Erntezeit zu Emissionen, welche aber als typisch für eine landwirtschaftliche Nutzung in dem dörflich geprägten Ortskern anzusehen sind.

Immissionen:

Immissionsbelastungen aus den benachbarten Gebieten sind:

- Landwirtschaftliche Immissionen aus benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben in unmittelbarer Nachbarschaft im Norden und Westen des Plangebietes und durch eine private Pferdehaltung im Süden. Die Immissionsbelastungen aus den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben sind typischerweise Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen. Vorhandene Emissionsquellen landwirtschaftlicher Art in der näheren Umgebung des Plangebietes sind landwirtschaftliche Betriebe und Pferdehaltung.
- Lärmbelastungen für das Plangebiet können sich auch aus der Spielfläche des im Süden benachbarten Kindergartens ergeben. Temporäre Lärmbelastungen ergeben sich noch durch die Feuer-

wache der Freiwilligen Feuerwehr Wassermungenau sowie aus dem Verkehr von der Beerbachstraße.

Für die, auf das Plangebiet einwirkenden, Schall- und Geruchsmissionen wurde jeweils ein Gutachten erstellt. Diese Gutachten sind Bestandteil der Begründung.

Das Gutachten zu den Schallmissionen wurde erstellt von
Wolfgang Sorge Ingenieurbüro
für Bauphysik GmbH & Co. KG,
90449 Nürnberg

Das Gutachten zu den Geruchsmissionen wurde erstellt von
Ingenieure
Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH,
09111 Chemnitz

Allgemeine Erläuterung zu den Schall- und Geruchsquellen:

Immissionen landwirtschaftlicher Art:

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Landwirtschaft mit Kräutertrocknung, in welcher auch Arbeiten nach Feierabend, am Wochenende und während der Nachtzeit durchgeführt werden. Außerdem ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb bei dem aktuell nur Waldflächen bewirtschaftet werden. Im Süden befindet sich eine private Pferdehaltung mit ca.10 Pferden, entsprechenden Stallungen, sowie Koppeln.

Auf den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen Geruchsentwicklungen durch Wirtschaftsdünger und Pflanzenschutzmittel.

Diese vorgenannten Immissionen aus den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und Flächen (Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen) entsprechen denen eines dörflichen Wohngebietes und sind somit hinzunehmen.

Immissionen aus einem Zimmerei- und Holzbaubetrieb

Der Betrieb liegt ca.75 m vom möglichen nördlichen Rand der möglichen Bebauung entfernt. Von diesem Betrieb ausgehende Emissionen sind vorwiegend Geräusch/Lärm Emissionen. Gleiche Emissionen sind durch die Zulässigkeit sonstiger Gewerbebetriebe im dörflichen Wohngebiet auch möglich, und somit nicht gebietsschädlich.

Durch das naheliegende Gewerbegebiet (ca. 260 m entfernt vom östlichen Rand des Plangebietes) können Immissionen gegeben sein.

Immissionsbelastungen aus dem Gewerbebetrieb (lebensmittelverarbeitende Produktion):

Das dem Baugebiet am nächsten gelegenen Gebäude (ca. 250 m) dieses Betriebes ist das Verwaltungsgebäude. Hier sind keine relevanten Immissionen zu erwarten. Die Halle 13 A wird als Lager- und Kühlhalle genutzt. Die hier entstehenden Emissionen rühren aus dem LKW-Verkehr her, welche die Halle zum Beladen anfahren. Durch die, Richtung Baugebiet, vorgelagerte Lärmschutzwand (Abstand ca. 245 m) wird die Lärmemission nach Westen und Norden abgemindert.

In etwa 280 m Entfernung sind weitere Firmengebäude vorhanden. Die Nutzungen sind Empfangsbüro, Werksverkauf, Büroräume und Labor. Hierdurch sind keine nennenswerten Emissionen zu erwarten.

Die eigentliche Produktion beginnt erst hinter oben genannten Nutzungen.

Immissionsbelastungen aus dem Mischgebiet

(Bebauungsplan Nr. 12 " Am untern Beerbacher Weg"):

Das Mischgebiet ist momentan mit einer Straße, einer Lärmschutzwand für die Fa. Henglein (siehe Gewerbebetrieb) und Stellplätzen für PKW bebaut.

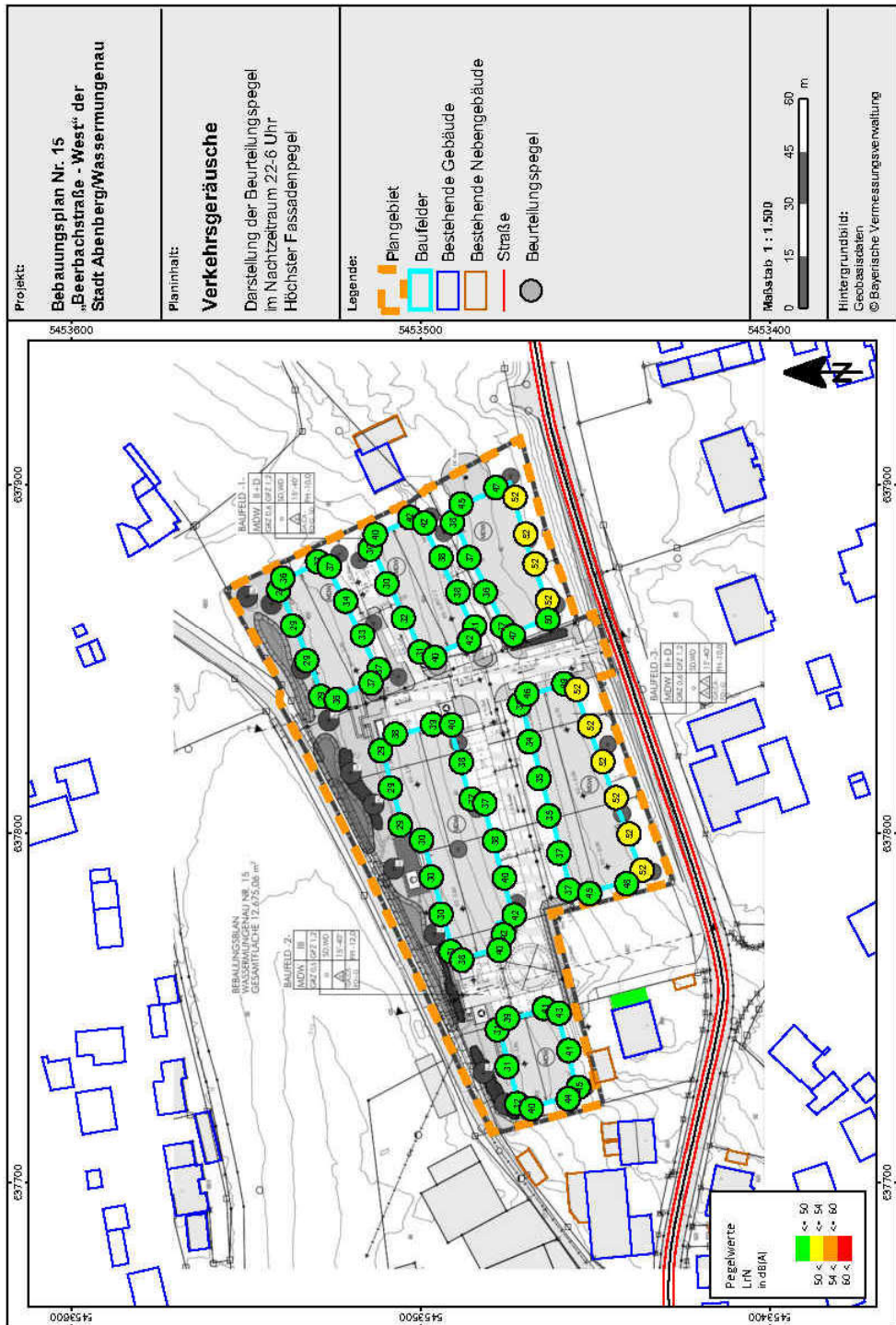
Geplant sind mehrgeschossige Wohngebäude und ein Gewerbebetrieb, welche sich dann zwischen die vorhandenen Bebauungen und das Plangebiet schieben, und somit die momentan vorhandenen Lärm Immissionen aus den Verkehrsquellen Parkverkehr PKW und LKW-Lieferverkehr abmindern.

Zulässig sind im Mischgebiet nach § 6 der BauNVO Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Wohngebäude. Die Nutzungen Wohnen/Gewerbe müssen eine etwa gleiche Gewichtung haben.

Das heißt aus den zukünftig entstehenden Gewerbenutzungen können auch Immissionen entstehen, welche dann auf das dörfliche Wohngebiet einwirken. Da diese Nutzung aber auch im dörflichen Wohngebiet zugelassen sind entsprechen Sie denen aus dem Plangebiet selbst. Der Rand der Baugrenzen ist ca. 180 m voneinander entfernt.

16683.1

- Anlage 7 -



Entsprechende Schutzmaßnahmen vor Verkehrsgläuschen werden im Planblatt und in den textlichen Festsetzungen ergänzt.
Lärmschutzwände und Lärmschutzwälle sind aus städtebaulichen Gründen hier nicht realisierbar.
Es wird als aktive Lärmschutzmaßnahme die lärmorientierte Grundrissgestaltung vorgegeben, ersatzweise passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude.
Hierdurch kann die Einhaltung der gesetzkonformen, zulässigen Innenpegel in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, auch bei den festgestellten Überschreitungen der Verkehrsgläuschmissionen gewährleistet werden.

Gewerbegeräuschemissionen:

die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Orientierungswerte der TA Lärm für Misch-/ Dorfgebiete tags und nachts werden an allen Fassaden der geplanten Bebauung eingehalten.

Immissionsgutachten Geruch

Die Geruchsbelastung liegt laut Gutachten von SHN Ingenieure innerhalb des Immissionswertes, der für Wohn- und Mischgebiete zulässig ist.

Allerdings im nordwestlichen Bereich, gegenüber dem Kräutertrocknungsbetrieb können Gerüche bis zu 14% der Jahresstunden auftreten. Der Immissionswert für ein Dorfgebiet (<15%), welches bisher gebietsprägend war, wird eingehalten, es ist aber mit einer stärkeren Geruchswahrnehmung in diesem Bereich zu rechnen.

Der Hinweis auf eine stärkere Geruchswahrnehmung in diesem Bereich wird in die Satzung aufgenommen.

5.5. Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden Bodendenkmäler vermutet. Bei entsprechenden Voruntersuchungen im Bereich der Erschließungsstraßen, welche durch das Landesamt für Denkmalpflege begleitet wurden, gab es entsprechende Funde. Es wurden anschließend archäologische Grabungen im Befundbereich durch eine Fachfirma für Ausgrabungen durchgeführt. Aufgrund der Funde im südlichen Bereich (Einfahrt zum Baugebiet) werden nur in diesem „Gürtel“ weitere Funde vermutet. Der Befundbericht der archäologischen Grabungen liegt inzwischen vor. Zitat aus diesem:

„...Fazit: Die kleinflächige Untersuchung konnte ausschnitthaft Hinweise auf eine sich in diesem Bereich einst vorhandene urnenfelderzeitliche Siedlung erbringen (Zeitstellung Ha A). Es handelt sich um sog. Vorratsgruben, die letztendlich als Abfallgruben fungierten. Im Bereich des Baumwurfes liegt entsprechendes, umfangreiches Scherbenmaterial, wohl verlagert neben den hochmittelalterlichen Scherben vor. Vermutlich ist dort am oberen Hang mit weiteren Befunden im Sandboden zu rechnen, während sich hangabwärts keine Befunde erhalten haben. Dies dürfte die weiteren zu untersuchenden Flächen im Neubaugebiet deutlich eingrenzen.“

Als „oberer Hang“ ist das Baufeld 3 und der südlichste Teil des Baufeldes 1 (Flurstück 462) gemeint. Nur in diesem „südlichen Gürtel“ 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 durch zu führen.

Folgender Text wird deshalb in die Satzung aufgenommen:

Schlussfolgerung aus den archäologischen Grabungen ist, daß nur für Baumaßnahmen im Baufeld 3, sowie im südlichen Teil des Baufeldes 1(Flurstück 462) eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis eingeholt werden muß. Nur für diesen Bereich gilt:

“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.“

6. Kosten und Ausbau der Erschließung

Die Kosten des Verfahrens und der Erschließung trägt der Investor.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind für das Plangebiet nicht erforderlich.

Erstellt am 26.07.2023 geändert am 12.05.2025 und am 27.10.2025.

Schwabach, den 27.10.2025

