

STADT ABENBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 WASSERMUNGENAU

MIT INTEGRIERTEM

GRÜNORDNUNGSPLAN UND SAP

„BEERBACHSTRASSE - WEST“



ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

ZUR AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES VOM 27.10.2025



1. Abwägung der Alternativen

Die Aufstellung des Bebauungsplans Wassermungenau Nr. 15 „Beerbachstraße - West“ wurde durchgeführt um den aktuellen Bedarf an Wohnraum und anderweitigen Nutzungen, wie z.B. ein Ärztehaus oder Verwaltungsgebäude zu decken.

Der gewählte Standort schließt direkt an den gewachsenen Ortskern an und ein Teil des Gebietes war im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche vorgesehen. Es wurde somit den Zielen der Regional- und Landesplanung, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen, entsprochen. Weitere sinnvolle Alternativen im Ortskern von Wassermungenau stehen nicht zur Verfügung.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Für den Bebauungsplan wurde ein integrierter Grünordnungsplan und ein Umweltbericht sowie eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (SaP) erstellt.

Der Umweltzustand und die Umweltauswirkungen der Bebauung wurden beschrieben und bewertet. Im Plangebiet selbst sowie direkt angrenzend befinden sich keine Schutzgebiete. Das nächstgelegene Schutzgebiet liegt etwa 250 m entfernt.

Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Durchführung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) ergaben sich folgende Maßnahmen zum Artenschutz, welche im Bebauungsplan festgesetzt wurden und umzusetzen sind. Es wurden 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

CEF-Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und festgelegt. Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 18.017 Wertepunkten. Der Ausgleich wird durch Abbuchung von 3003 m² vom Ökokonto des Investors erbracht.

Grünordnung

Weitere Umweltbelange werden durch die Festlegung von grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet berücksichtigt.

Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen ist eine bis zu 15 m breite Grünfläche am Abenberger Weg. Hier sind Gehölzpflanzungen (10 Laubbäume, Pflanzgebot D) und naturnah gestaltete Mulden zur Regenwasserrückhaltung geplant.

Die Durchgrünung der Verkehrsflächen ist durch verschiedene Pflanzungen mit Standortbindung gewährleistet. Vorgesehen sind hier 8 Laubbäume (Pflanzgebot A), eine Bepflanzung zwischen Stützmauern mit Kleinsträuchern, Gräsern, Bodendeckern und Rankpflanzen (Pflanzgebot B), sowie frei wachsende Hecken (Pflanzgebot C).

Auf den privaten Grundstücksflächen sind 18 Laubbäume ohne Standortbindung vorgesehen (Pflanzgebot E). Erhaltungsgebot: Ein bestehender Einzelbaum befindet sich zwar außerhalb des Plangebietes, sein Kronentraufbereich ragt jedoch hinein. Dass dieser Bestandsbaum bei Bauarbeiten zu schützen ist, wurde aufgenommen.

Einarbeitung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden im Verlauf des Verfahrens berücksichtigt und eingearbeitet.

Immissionsschutz

Die geforderten Gutachten zum Immissionsschutz (Schall- und Geruchsmissionen) wurden erstellt und die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

Zu den Geruchsmissionen wurden entsprechende Ausbreitungsberechnungen und ein Gutachten erstellt. Fazit des Gutachtens war, dass keine Grenzwerte überschritten werden.

Für die Schallmissionen wurden ebenfalls Berechnungen durchgeführt, und ein Gutachten erstellt. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass in einem schmalen Bereich, entlang der Beerbachstraße, die Werte für nächtliche Verkehrsgeräusche geringfügig überschritten werden. Für diesen Bereich hat man entsprechende Lärmschutzmaßnahmen in die Satzung aufgenommen.

Bodendenkmäler

Das Landesamt für Denkmalpflege hatte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodendenkmäler vermutet. Bei den Voruntersuchungen wurden dann auch entsprechende Funde gemacht. Aufgrund dessen wurden nachfolgend archäologische Grabungen durchgeführt. Im „südlichen Gürtel“, entlang der Beerbachstraße, gab es dann weitere Funde, welche Hinweise auf eine, einst im Baugebiet vorhandene, urnenfelderzeitliche Siedlung ergaben. Auf das entsprechende Gutachten hin wurde die Verpflichtung zu weiteren Voruntersuchungen bei zukünftigen Baumaßnahmen und Bodeneingriffen im „südlichen Gürtel“ in die Satzung aufgenommen.

Schwabach, den 17.11.2025

