



# **Bebauungsplan „SO Verbrauchermarkt – Frönaustraße“ mit integriertem Grünordnungsplan**

Stadt Abensberg  
Gemarkung Offenstetten  
Landkreis Kelheim  
Regierungsbezirk Niederbayern

**Begründung**  
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

## **ENTWURF**

Im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan  
Deckblatt Nr. 27

**Bearbeitung:**

Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH  
Freier Landschaftsarchitekt  
Goethestraße 11, 74629 Pfedelbach

---

**Abensberg, den 08.11.2021**

.....  
**Dr. Uwe Brandl, 1. Bürgermeister**

<b>A) Allgemeine Begründung .....</b>	<b>3</b>
1. Präambel/Erfordernis der Planaufstellung .....	3
2. Planerische Vorgaben - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen Standortentscheidung.....	3
a) Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 22.08.2013 in Kraft getreten am 01.09.2013 .....	4
b) Ziele und Grundsätze des Regionalplanes (11) Regensburg .....	5
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan und bestehendes Planungsrecht Bestand .....	5
4. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung .....	6
5. Umweltbericht mit Umweltprüfung .....	6
6. Schutzgebiete .....	6
7. Baugrund .....	6
8. Verkehrserschließung .....	6
9. Ver- und Entsorgung .....	7
a) Fernmeldeanlagen: .....	7
b) Trink- und Löschwasserversorgung:.....	7
c) Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser:.....	7
d) Stromversorgung: .....	7
e) Müllentsorgung: .....	7
10. Immissionsschutz: .....	8
11. Denkmalschutz .....	8
12. Altlasten.....	8
13. Brandschutz .....	8
14. Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete.....	8
15. Grundwasser.....	8
16. Wasserversorgung, Schutz- und Vorranggebiete .....	8
17. Flächenbilanz .....	9
<b>B) Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen .....</b>	<b>10</b>
1. Art der baulichen Nutzung .....	10
2. Maß der baulichen Nutzung .....	10
3. Bauweise und Baugrenzen .....	10
4. Stellplatzbedarf.....	11
5. Werbeanlagen.....	11
6. Dachformen, Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	11
7. Fassadengestaltung, Stellung der Gebäude .....	11
8. Immissionsschutz .....	11
9. Private Grünfläche .....	11
10. Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur .....	12
<b>C) Anlagen und Bestandteile der Begründung.....</b>	<b>12</b>
Anlage 1 Umweltbericht vom 08.11.2021	
Anlage 2 Relevanzprüfung zum Artenschutz vom 08.11.2021	
Anlage 3 Baugrunduntersuchung, Büro Dr. Heimbucher, GmbH vom 16.07.2019	
Anlage 4 schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Büro Greiner Nr. 219087/3 vom 03.12.2021	
Anlage 5 Untersuchung zu den verkehrlichen Wirkungen im Kontext des Bauleitverfahrens, Büro INGEVOST, vom Juli 2021	

## **A) Allgemeine Begründung**

### **1. Präambel/Erfordernis der Planaufstellung**

Gemäß §1 Abs. 3 und §2 Abs. 1 Bau GB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau eines Verbrauchermarktes zu schaffen ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO und dessen örtliche Bauvorschriften notwendig

### **2. Planerische Vorgaben - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

#### **Standortentscheidung**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28.03.2019 beschlossen, für Teilflächen der Flurstücke Fl.Nr. 247 (Bolzplatz) und Fl.Nr. 607/2 (St. 2144) und 247/80 der Gemarkung Offenstetten den Bebauungsplan „SO Sondergebiet – Frönaustraße“ aufzustellen um den Bau eines Gebäudes, welches einen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche bis 1.200 m<sup>2</sup> beinhaltet, sowie dessen Erschließung zu ermöglichen.

Der geplante Standort befindet sich im westlichen Teil des Ortsgebietes und ist durch bestehende Geh- und Radwege und das vorhandene Straßensystem gut erschlossen. Somit ist eine integrierte Ortslage gegeben.

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im westlichen Teil von Offenstetten und beinhaltet Teilflächen der Flurstücke Fl.Nr. 247 (Bolzplatz) und Fl.Nr. 607/2 (St. 2144) und 247/80 der Gemarkung Offenstetten.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,78 ha.

#### **Lage im Raum**

Gemäß LEP-Ziel 5.3.1 dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Stadt Abensberg ist im Regionalplan der Region Regensburg (RP 11) als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Stadt Abensberg kommen als Mittelzentrum mittelzentrale Versorgungsfunktionen im Dienstleistungsgewerbe und Einzelhandel zu.

#### **Lage in der Gemeinde**

Gemäß LEP Ziel 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulichen integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Der Standort des geplanten Verbrauchermarktes befindet sich nördlich der St 2144. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich direkt nördlich der Kreittmayerstraße sowie südlich und östlich des geplanten Standortes. Ein fußläufiger Einzugsbereich ist gegeben. In fußläufiger Entfernung (ca. 100 m) zum Vorhaben befindet sich eine ÖPNV-Haltestelle.

Eine den ortsüblichen Gegebenheiten entsprechende Anbindung an den ÖPNV ist somit vorhanden. Der Standort erfüllt insgesamt die landesplanerischen Anforderungen an eine städtebauliche integrierte Lage.

## **Ziele der Planung**

Nach dem Dorfentwicklungsprozess in Offenstetten kam man zu dem Ergebnis, dass von der Bevölkerung ein großer Verbrauchermarkt gewünscht und für notwendig befunden wird. Da der ursprünglich geplante Standort „An der Hofmark“ wegen Eigentumsverhältnissen nicht möglich war, wurde sich für den jetzigen Standort entschieden.

Mit dem Neubau soll den gestiegenen Ansprüchen der Kunden an Attraktivität, Warenpräsentation und Kundenfreundlichkeit Rechnung getragen und an die heutigen Anforderungen angepasst werden.

Geplant ist der Neubau eines modernen und kundenfreundlichen Verbrauchermarktes. Die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes – Lebensmittel darf bis zu 1.200 m<sup>2</sup> betragen.

Ausschlaggebend zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist auch die Verpflichtung der Stadt Abensberg als Mittelzentrum eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Die räumlich stark begrenzte Situation lässt keinen Spielraum hinsichtlich der Stellung und Einteilung von Gebäuden, Fahrgassen und Stellplätzen zu und ist durch Baugrenzen zwingend geregelt.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens bleiben Arbeitsplätze in der Region erhalten. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

## **Städtebauliche Entwicklung**

Durch den Bolzplatz besteht eine offene Lücke der ansonsten geschlossenen Bebauung entlang der Kreittmyrstraße. Durch den Neubau des Verbrauchermarktes bleibt diese Situation weitgehend unverändert. Ein Heranrücken der Bebauung an die Kreittmyrstraße um diese Lücke zu schließen hätte zur Folge, dass die notwendigen Stellplätze hinter das Gebäude in Richtung Frönaustraße und der daran angrenzenden Wohnbebauung verlagert werden müssten. Dies ist aus Gründen des Lärmschutzes nicht wünschenswert. Zudem würde dann die Rückseite des Verbrauchermarktes zur Kreittmyrstraße hin zeigen. Gegenüber der kleinteiligen Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite wäre dies keine Verbesserung der städtebaulichen Situation. Eine mehrgeschossige Bebauung des Verbrauchermarktes ist nicht geplant. Öffnungszeiten, Besucherverkehr und auch der Anlieferungsverkehr machen solche Standorte für eine mehrgeschossige Bebauung mit Wohnnutzung und Dienstleistungen, im ländlichen Raum, noch unattraktiv und nicht vermarktbar. Zusätzlich notwendige Lärmschutzmaßnahmen schränken zudem eine Nutzung stark ein.

### **a) Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 22.08.2013 in Kraft getreten am 01.09.2013**

- Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlungen der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.  
Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei. Flächen, die der Naherholung und räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen (z.B. Parkanlagen und Grünflächen)

Begründung

oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen und sind erhaltungswürdig. (LEP zu 3.2 (B))

- In zentralen Orten sollen überörtlich bedeutsame Einrichtungen der Daseinsvorsorge konzentriert werden (vgl. 2.1). Einzelhandelsgroßprojekte sind für die Daseinsvorsorge der Bevölkerung von besonderer Bedeutung. Flächen für die Errichtung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten dürfen daher grundsätzlich nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Raumverträglichkeit eines konkreten Vorhabens bemisst sich insbesondere auch an den Vorgaben zu den zulässigen Verkaufsflächen (vgl. 5.3.3). Diese Vorgaben können zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten in zentralen Orten mit kleinen Bezugsräumen führen.

Demgegenüber sind Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig. Nahversorgungsbetriebe sind Einzelhandelsgroßprojekte, die ganz überwiegend dem Verkauf von Nahversorgungsbedarf dienen. Die Größenordnung von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist gemäß den aktuellen „Struktur- und Stadtdaten im Einzelhandel“ (BBE München, 2010) als Orientierungsrahmen für den wirtschaftlichen Betrieb eines breiten einzelbetrieblichen Nahversorgungsangebots anzusehen. Zugleich wird durch die Beschränkung auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und werden damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Auf diese Weise ist in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums - eine angemessene Nahversorgung möglich. (LEP zu 5.3.1 (B)).

- Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zugleich werden auch die Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren in ihrer Funktionsvielfalt gestärkt und motorisierter Individualverkehr vermieden.

Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. (LEP zu 5.3.2 (B)).

- [...] Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten wird die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufrechterhalten. Schöpfen Einzelhandelsgroßprojekte ein zu hohes Maß der zur Verfügung stehenden Kaufkraft ab, kann dies zu flächendeckenden Geschäftsaufgaben, insbesondere in Stadtzentren und Ortskernen, zu einer erheblichen Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und zur Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung führen.

Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt. (LEP zu 5.3.3 (B)).

Gemäß Anhang 3 der Verordnung über das LEP gehört der Stadt Abensberg zu den Gemeinden der ländlichen Teilräume, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

#### **b) Ziele und Grundsätze des Regionalplanes (11) Regensburg**

Der Stadt Abensberg ist eine kreisangehörige Gemeinde im Landkreis Kehlheim und ist gemäß Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen.

Es liegt auf der Entwicklungsachse mit regionaler Bedeutung von Neustadt a.D. nach Abensberg.

### **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan und bestehendes Planungsrecht Bestand**

Der Stadt Abensberg besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan.

## Begründung

Die Flächen sind im betreffenden Bereich des wirksamen Flächennutzungsplanes als Bolzplatz dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO.

Um dem Entwicklungsangebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen „Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan“ wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB die Darstellung des FNP mit LP als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ geändert.

## 4. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,78 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im westlichen Teil von Offenstetten und beinhaltet Teilflächen der Flurstücke Fl.Nr. 247 (Bolzplatz) und Fl.Nr. 607/2 (St. 2144) und 247/80 Gemarkung Offenstetten.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Kreittmayrstraße /Staatsstraße 2144)
- Im Süden: Fl. Nrn. 247/140 und 247 (TIFl. – Zufahrt zum Anwesen Frönaustraße 32), Gem. Offenstetten
- Im Osten: Fl. Nr. 248/13, Gemarkung Offenstetten, Kreittmayrstraße 2a
- Im Westen: Frönaustraße

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## 5. Umweltbericht mit Umweltprüfung

Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB, einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB, ist gemäß § 12 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist Anlage 1 und Bestandteil der Begründung. Eine Relevanzprüfung zum Artenschutz wurde durchgeführt. Siehe Anlage 2.

## 6. Schutzgebiete

Geschützte Flächen sowie geschützte Bestände gem. BayNatSchG sind nicht vorhanden.

## 7. Baugrund

Um genaue Aussagen über den Baugrund, das Grundwasser, die Gründungs- und Versickerungsmöglichkeiten treffen zu können wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Büro Dr. Heimbucher GmbH, Am Doktorsfeld 21, 90482 Nürnberg durchgeführt. Siehe Anlage 3.

## 8. Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt nun über die Kreittmayrstraße und nicht wie im Vorentwurf festgelegt über die Frönaustraße. Zur Beurteilung der Verkehrssituation am Kreuzungspunkt Frönaustraße/Kreittmayrstraße wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Diese ist Anlage 5 und Bestandteil der Begründung.

Die zuständigen Verkehrsbehörden, das staatliche Bauamt Landshut und die untere Straßenverkehrsbehörde wurden beteiligt. Die Untersuchung empfiehlt die Erschließung an die Kreittmayrstraße zu legen. In Abstimmung mit

Begründung

den zuständigen Verkehrsbehörden erfolgt die Erschließung des Grundstücks ausschließlich über die Kreittmayrstraße.

Die fußläufige Anbindung erfolgt über das bestehende Fuß- und Radwegenetz.  
In fußläufiger Entfernung (ca. 100 m) zum Vorhaben befindet sich eine ÖPNV-Haltestelle.

*Außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine Untersuchung zur Umplanung des Kreuzungsbereiches Kreittmayrstraße/Frönaustraße/Steinbruchstraße zu einem Mini-Kreisverkehr oder die Errichtung einer Ampelanlage.*

## 9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes ist technisch möglich, rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn sind mit den Versorgungsunternehmen Leitungsbedarf und Anschlussführungen abzustimmen. Rechtzeitig vor Beginn der Grab- und Erdarbeiten ist bei den Versorgungsunternehmen die entsprechende Leitungsauskunft durch den Ausführenden einzuholen

### a) Fernmeldeanlagen:

Das von diesem Bebauungsplan betroffene Gebiet wird bereits von den vorhandenen Einrichtungen in der Kreittmayrstraße und Frönaustraße ausreichend versorgt.

### b) Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung wird durch das bestehende Leitungsnetz des Zweckverband Rottenburger Gruppe sichergestellt.

### c) Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser:

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wird durch die vorhandenen Leitungen der Stadtwerke Abensberg sichergestellt.

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.  
Es gilt das gemeindliche Satzungsrecht.

Aufgrund der schlechten Versickerungsbeiwerte würden Versickerungsmulden nach überschlägigen Berechnungen zu groß werden und bräuchten auch zu lange um das Wasser vollständig zu versickern. Die Festsetzung einer Muldenversickerung ist daher nicht vorgesehen.

Zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalls wird eine extensive Begrünung der Dachflächen festgesetzt.

Der geotechnische Bericht zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist Anlage 3 und Bestandteil der Begründung.

### d) Stromversorgung:

Zur Sicherstellung der elektrischen Versorgung wird am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches der Neubau einer Trafostation erforderlich. Durch diese kann die Stromversorgung sichergestellt werden.

### e) Müllentsorgung:

Die Müllentsorgung wird über ein privates Serviceunternehmen sichergestellt. Es werden lediglich zwei Restmülltonnen mit dem geringsten Volumen benötigt. Diese werden im Bereich der geplanten Trafostation an der Kreittmayrstraße zur Abholung bereitgestellt.

#### **10. Immissionsschutz:**

Immissionen wie Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, die durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen und die Nutzungen der angrenzenden Nachbarflächen auf das Plangebiet auftreten können, sind zu dulden.

Eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung wurde durch das Ingenieurbüro Greiner GbR, Otto-Wagner-Str. 2a, 82110 Germering Bericht Nr. 219087/3 mit Datum vom 03.12.2021 erstellt.

Diese ist Anlage 4 und Bestandteil der Begründung.

#### **11. Denkmalschutz**

Auswirkungen auf den Denkmalschutz sind durch die Änderung des Geltungsbereiches nicht zu erwarten. Hinweise auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

#### **12. Altlasten**

Es sind keine Altlasten bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahme belastende Untergründe aufgeschlossen werden, so sind diese unter fachkundiger Begleitung entsprechend den gültigen Vorschriften und Richtlinien zu entsorgen.

#### **13. Brandschutz**

Die Zufahrt zu dem Grundstück muss für Feuerwehrfahrzeuge uneingeschränkt möglich sein und entsprechend freigehalten werden. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu achten.

#### **14. Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete**

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutzflächen oder Überschwemmungsgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

#### **15. Grundwasser**

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden.

#### **16. Wasserversorgung, Schutz- und Vorranggebiete**

Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorranggebiete werden nicht betroffen.

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die Betriebsdrücke zur Löschwasserversorgung sind durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.



Begründung

## 17. Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>7.755 m<sup>2</sup></b>
Flächen für Verbrauchermarkt einschl. Anlieferung, Rampen	2.212 m <sup>2</sup>
Straßenflächen, Gehwege einschl. Verkehrsgrün	1.994 m <sup>2</sup>
Fahrgassen, Stellplätze und Wege	2.549 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	965 m <sup>2</sup>
Trafostation	35 m <sup>2</sup>

## **B) Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Der gesamte Planbereich soll dem Handel dienen.

Geplant ist der Neubau eines modernen und kundenfreundlichen Verbrauchermarktes. Die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes darf bis zu 1.200 m<sup>2</sup> betragen.

Mit dem Neubau soll den gestiegenen Ansprüchen der Kunden an Attraktivität, Warenpräsentation und Kundenfreundlichkeit Rechnung getragen und an die heutigen Anforderungen angepasst werden.

Die räumlich stark begrenzte Situation lässt keinen Spielraum hinsichtlich der Stellung und Einteilung von Gebäuden, Fahrgassen und Stellplätzen zu und ist durch Baugrenzen zwingend geregelt.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Um möglichst sparsam mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) umgehen zu können, wird in dem neuen Baugebiet eine relativ dichte Bebauung zugelassen. Gerade bei einer gewerblichen Nutzung sind häufig Freiflächen notwendig (Stellplätze/private Verkehrsflächen), die befestigt werden müssen und bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen sind.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist entsprechend des Planeinschriebes im zeichnerischen Teil des B-Plans festgesetzt und bemisst sich in Meter ü. NN.

Die Firsthöhe als maximal zulässige Höhe bemisst sich von der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe bis zur Oberkante des Daches und ist entsprechend des Planeinschriebes im zeichnerischen Teil des B-Plans festgesetzt.

Das Baugelände selbst ist weitgehend eben.

### **3. Bauweise und Baugrenzen**

Im Sondergebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier ergeben sich Einschränkungen durch die vorgesehenen Baugrenzen.

Mit den Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen definiert.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind private Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten, Fahrradständer und Einkaufswagenboxen zulässig, ausgenommen im Bereich festgesetzter Pflanzgebiete.

Die nach der Bayer. Bauordnung notwendigen Abstandsflächen sind einzuhalten (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).

#### **4. Stellplatzbedarf**

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen, auf den festgesetzten Flächen, ausgenommen Flächen für die Pflanzgebote gelten, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Für die gewerblichen Nutzungen sind mindestens so viel Stellplätze zu errichten, wie es die Stellplatzsatzung der Stadt Abensberg vorsieht. Es sind mind. 2 behindertengerechte Stellplätze anzulegen. Fahrradstellplätze sind in ausreichender Anzahl herzustellen.

#### **5. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht betrieben werden. Werbeanlagen dürfen sowohl am Gebäude als auch in den Freiflächen angebracht werden.

#### **6. Dachformen, Dachgestaltung und Dachaufbauten**

Dachformen und –neigungen

Im Plangebiet sind Sattel-, Pult- und Flachdächer mit Neigungen von 0° - 8° zulässig, einschl. Anbauten und Nebengebäude.

Dacheindeckung

Für die Dachflächen wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Dachaufbauten und –einschnitte

Betriebstechnisch bedingte Dachaufbauten der haustechnischen Anlagen sind zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Solarkollektoren sind auf Dächern zulässig.

Die Regelung zu den Dachaufbauten soll eine möglichst harmonische Dachlandschaft sicherstellen, ohne zu restriktiv zu sein.

#### **7. Fassadengestaltung, Stellung der Gebäude**

Die Regelungen zur Fassadengestaltung werden auf das notwendige Maß begrenzt.

Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen oder gleichwertig auszuführen, Fassadenplatten und Holzverschalungen sind zulässig. Giebelverkleidungen sind unter Abstimmung mit der Gemeinde auch in metallischen Materialien zulässig. Der Ein- und Ausgangsbereich sowie eventuelle Schaufenster sind in einer Glas – Aluminium Konstruktion zulässig.

#### **8. Immissionsschutz**

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Bericht Nr. 219087/3 mit Datum vom 03.12.2021 zugrunde.

#### **9. Private Grünfläche**

Mit der Festlegung von Pflanzgeboten- und bindungen (pfg/pfb) soll deren Verwirklichung gesichert werden.

#### **10. Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur**

Die Festsetzungen dienen der Eingriffsminimierung. Gerade bei gewerblicher Nutzung ist es häufig notwendig, umfangreiche Freiflächen zu befestigen. Die Oberflächenbefestigung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden und, soweit möglich, die Niederschlagswasserversickerung ermöglichen.

#### ***C) Anlagen und Bestandteile der Begründung***

Die Anlagen 1 bis 5 sind Bestandteil der Begründung.