



Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan Deckblatt Nr. 27

Stadt Abensberg
Gemarkung Offenstetten
Landkreis Kelheim
Regierungsbezirk Niederbayern

**Begründung mit Umweltbericht
gem. § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)**

ENTWURF

Bearbeitung:

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

Abensberg, den 08.11.2021

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

I. BEGRÜNDUNG

1. VERANLASSUNG

Der Stadtrat der Stadt Abensberg hat in seiner Sitzung am 28.03.2019 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan zu ändern. Grundlage dafür war der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 28.03.2019 zum Bebauungsplan „SO Verbrauchermarkt – Frönaustraße“.

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. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird der bisherige Standort aus der Planung genommen.

Geltungsbereich zum Deckblatt Nr. 27 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan

Der Geltungsbereich liegt in der westlichen Ortslage von Offenstetten und beinhaltet eine Teilfläche des Flurstückes Fl.Nr.: 247 (best. Bolzplatz).

Die Fläche liegt in der Gemarkung Offenstetten.

Nachdem im aktuellen Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche als Bolzplatz dargestellt und diese Darstellung nicht der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO entspricht, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „SO Verbrauchermarkt – Frönaustraße“ zu ändern. Damit wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung getragen „Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan“.

2. ZIELE DER RAUMORDNUNG

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 vorhandenen 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 vorhanden 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) 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 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig. Nahversorgungsbetriebe sind Einzelhandelsgroßprojekte, die ganz überwiegend dem Verkauf von Nah-

versorgungsbedarf dienen. Die Größenordnung von 1.200 m² Verkaufsfläche ist gemäß den aktuellen „Struktur- und Stadtplan im Einzelhandel“ (BBE München, 2010) als Orientierungsrahmen für den wirtschaftlichen Betrieb eines breiten einzelbetrieblichen Nahversorgungsangebots anzusehen. Zugleich wird durch die Beschränkung auf 1.200 m² Verkaufsfläche ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und werden damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Auf diese Weise ist in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raumes - 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 Gemeinde 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 Gemeinde 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 m² 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.

Ziele und Grundsätze des Regionalplanes (11) Regensburg

Die Stadt Abensberg und der Ortsteil Offenstetten sind raumordnerisch der Region 11 (Regensburg) zuzuordnen mit zentraler Lage im Landkreis Kelheim. Der Stadt Abensberg kommen als Mittelzentrum mittelzentrale Versorgungsfunktionen im Dienstleistungsgewerbe und Einzelhandel zu.

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich zum Deckblatt der 27. Änderung den FNP mit LP umfasst ca. 0,58 ha. Er umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 247(alter Bolzplatz) der Gemarkung Offenstetten.

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Ortsgebiet von Abensberg. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

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

Der exakte Zuschnitt der Geltungsbereiche ergibt sich aus dem Planblatt.

4. BISHERIGE DARSTELLUNG

In der gültigen Fassung des FNP/LP der Stadt Abensberg ist der Änderungsbereich wie folgt dargestellt: Die Flächen sind als Bolzplatz festgesetzt.

5. BESTANDSBESCHREIBUNG

Das untersuchte Grundstück befindet sich im Westen von Offenstetten, einem Ortsteil von Abensberg. Die Fläche, ca. 0,58 ha, wird im Norden durch die Kreittmayrstraße und im Westen durch die Frönaustraße begrenzt. Im Osten und Süden schließen bebaute Grundstücke an. Das Grundstück ist derzeit nicht bebaut und wird als Bolzplatz genutzt; zeitweise auch als Parkplatzfläche.

Im Norden verläuft auf dem Grundstück ein asphaltierter Fuß- und Radweg parallel zur Kreittmayrstraße. Im Nordwesten ist zudem eine ca. 225 m² große, ebenfalls asphaltierte Fläche (Basketballfeld) vorhanden auf der auch Fahrzeuge zeitweise abgestellt sind. Östlich anschließend befindet sich eine ca. 85 m² große geschotterte Fläche auf der ebenso Fahrzeuge parken.

Das Grundstück liegt auf 373,90 m NN (Süden) bis 374,25 m NN (Norden). Zu den vier Grundstücksgrenzen hin ist ein leichter Anstieg von jeweils 0,15 - 0,35 m vorhanden. Am Nordwest- und Südostrand befinden sich zudem zwei kleinere Gehölzflächen.

6. BAUFLÄCHENBEDARF UND GEPLANTE DARSTELLUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan des Stadt Abensberg sieht derzeit an dieser Stelle einen Bolzplatz vor, der sich nicht mit der Planung für den Neubau eines Verbrauchermarktes als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO und dessen örtliche Bauvorschriften decken.

Fazit:

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „SO – Verbrauchermarkt – Frönaustraße“ macht die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan (Deckblatt Nr. 27) erforderlich.

Es handelt sich um ein konkret geplantes Vorhaben zum Neubau eines Verbrauchermarktes (Baurechtschaffung im Parallelverfahren über einen Bebauungsplan).

7. IMMISSIONEN

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

II. UMWELTBERICHT

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Abensberg ist der Änderungsbereich als Bolzplatz dargestellt.

1. **Einschlägige Fachgesetze, Fachpläne**

Verordnungen und Gesetze, die bei der Aufstellung bei der Bauleitplanung für die Umwelt wichtig sind:

BauGB § 1, Abs. 6 Nr. 7: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

BauGB § 1a: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

BauGB § 2, Abs. 4: Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts

BauGB § 2a: Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil zur Begründung des Flächennutzungsplanes

BauGB § 4c: Verpflichtung zur Überwachung der aufgeführten Umweltauswirkungen durch die Gemeinde Stadt UVPG, Anlage 1, Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben

BNatSchG, § 18 bis 20: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

BayNatSchG, Art 6, 6a und 6b und 9: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

BBodSchG, § 1: Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Stadt Abensberg hat einen wirksamen Flächennutzungsplan mit Datum vom 17.01.1983 und einen Landschaftsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VBP „Neubau Verbraucher- und GetränkeStadt an der Krumbacher Straße (B 16)“ soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden.

2. **BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

2.1 **Bestandsaufnahme**

2.1.1 **Schutzgut Mensch**

Der Geltungsbereich wird derzeit als Bolzplatz genutzt. Auf Teilbereiche wirken die Lärmemissionen der umliegenden Straßen ein. Nutzungskonflikte sind nicht bekannt. Geruchsimmissionen können durch die landwirtschaftliche Nutzung auftreten.

2.1.2 **Arten- und Lebensräume**

Die Biotopausstattung im Planungsgebiet ist gering. Die Flächen des Gebietes sind zu 95 % Rasenflächen bzw. versiegelte Flächen. Lediglich im Nordwesten und Südosten sind kleinere nicht zusammenhängende Feldgehölzflächen vorhanden. Das Gebiet bietet aufgrund dieser intensiven Nutzung nur wenigen unempfindlichen Arten ein Lebensraumangebot.

2.1.3 **Schutzgut Fläche**

Unter dem Schutzgut Fläche ist der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist. Es kommt zu einer Zunahme der Versiegelung.

2.1.4 Schutzgut Boden

Lt. geotechnischem Bericht liegt das untersuchte Gebiet im Bereich von Flugsanden mit Dünenbildung (Quartäre). Diese bestehen überwiegend aus hellbrauen-ockerfarbenen, selten grauen oder roten Sanden, die im Bereich von Offenstetten nur bei 1,80 m Mächtigkeit liegen sollen.

Die Flugsande überlagern die Sedimente der Oberen Süßwassermolasse (Tertiär). Letztere setzen sich aus einer Kiesdecke am Top, einer sandigen Serie und schließlich tonig-mergeligen Sedimenten mit vereinzelt Kalknollenmergeln zusammen. Die Mächtigkeit liegt im Bereich von Offenstetten bei ca. 70 m.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Lt. geotechnischem Bericht zum Bebauungsplan ist mit Grundwasser in einer Tiefe zwischen 5 bis 9 m zu rechnen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerungsleistung nur eingeschränkt möglich ist.

2.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Der Geltungsbereich gehört großklimatisch zum Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima.

Die mittlere Niederschlagsmenge im Jahr beträgt 600-770 mm.

Die mittlere Lufttemperatur liegt zwischen +8° und +9° C. Die mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode beträgt +14° C. Westwinde geben die Hauptwindrichtung an. Eine besondere Bedeutung für die Sicherung des Kaltluft- und Frischlufttransportes ist nicht gegeben.

2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird geprägt durch die nördlich verlaufende St. 2144, die Frönaustraße und die angrenzende Bebauung. Der Bolzplatz geht als Spielfläche als auch als Treffpunkt für Jugendliche verloren

2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht betroffen.
Bodendenkmale sind nicht bekannt.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Bei Durchführung der Planung

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Bolzplatz erhöht sich die Belastung.

Es kommt nur zu einer Zunahme von versiegelten Flächen und Verkehr.

Durch den geplanten Neubau eines Verbrauchermarktes kommt es zu einer Neuarrondierung dieses Gebietes.

2.2.2 Bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan würde der FNP in den nächsten Jahren in diesem Bereich als Bolzplatz im FNP erhalten bleiben.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.3.1 Schutzgut Mensch

Die Menschen sind bereits von Geräusch- und Schadstoffimmissionen durch bestehende Nutzungen und die bestehenden Verkehrswege vorbelastet.

2.3.2 Arten- und Lebensräume

Für das Schutzgut Arten und Biotope haben die vorhandenen Bolzplatzflächen und die angrenzenden Randbereiche eine geringe bis mittlere Bedeutung.

2.3.3 Schutzgut Fläche

Bei der Umsetzung der Planung wird im Bereich des Plangebietes die Proportion zwischen überbaubaren Flächen und Freiflächen ändern.

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung sind die Auswirkungen von mittlerer Bedeutung.

Ein Ausgleich findet im Rahmen des Bebauungsplanes „SO Verbrauchermarkt – Frönaustraße“ statt.

Es kommt zu einer zusätzlichen Versiegelung bestehender Grünflächen.

Die vorkommenden Bodenarten haben eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und eine mittlere Bedeutung als Puffer und Filter für Schadstoffe.

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung sind die Auswirkungen von mittlerer Bedeutung.

2.3.5 Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung von Flächen ergibt sich eine Minderung der Grundwasseranreicherung. Vermeidung und Ausgleich wird damit geschaffen, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Regelungen zur Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt werden. Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung sind die Auswirkungen von mittlerer Bedeutung.

2.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung ist eine Erhöhung der Rückstrahlung infolge erhöhter Versiegelung und Verringerung der Verdunstungsrate gegeben. Beeinträchtigungen sind nur im Kleinklima-Bereich zu erwarten. Kaltluftströme und Ventilationsbahnen werden durch die geplante Bebauung nicht wesentlich beeinträchtigt. Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Hinsichtlich des Teilschutzgutes Landschaftsbild ist das Gebiet insgesamt betrachtet von geringer Bedeutung.

Durch Festsetzung mit Grünflächen und Gehölzpflanzungen; Verwendung landschaftstypischer Pflanzenarten für die Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereiches soll der Eingriff reduziert werden. Ein Alternativangebot für den Bolzplatz wird zusammen mit der Dorfgemeinschaft gesucht. Dies könnte im Rahmen des Dorfentwicklungsprozesses erfolgen.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter kommen im Planungsgebiet nicht vor.

2.3.9 Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen wurden untersucht.

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.

Aufgrund der notwendigen Größe von ca. 0,58 ha für Verbrauchermarkt einschl. Erschließung und der notwendigen Stellplätze konnte keine andere Fläche gefunden werden. Der Standort ist aufgrund seiner Lage, im Zusammenhang mit der Anbindung an die Frönaustraße und Kreittmayrstraße sowie der fußläufigen Anbindung und Anbindung an den ÖPNV als Standort für den Neubau eines Verbrauchermarktes geeignet und an dieser Stelle möglich.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Methodik / Schwierigkeiten

Für die Umweltprüfung (Boden, Luft, Wasser) wurden keine technischen Verfahren angewendet. Als Grundlage diente der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des Stadt Abensberg.

3.2 Überwachung / BauGB § 4c Fassung 2004

Der Stadt Abensberg überwacht etwaige Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 9 der Anlage zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB.

3.3 Zusammenfassung

Im gültigen FNP/LP der Stadt Abensberg ist der Änderungsbereich als Bolzplatz dargestellt.

Der Stadtrat hat deshalb am 28.03.2019 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan für diesen Bereich zu ändern. Mit den Beschlüssen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Sondergebietsflächen geschaffen werden.

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplanänderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit. Der zusätzliche Verlust der Schutzgüter Boden/Wasser sowie Arten und Lebensräume werden im Rahmen der Bauleitplanung ausgeglichen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Arten- und Lebensräume	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Fläche	mittlere Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit
Klima und Luft	geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Kultur und Sachgüter	geringe Erheblichkeit