

Die Stadt Abensberg erlässt aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 2. Abs. 1, 9. und 10. und 30. des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 / 20.07.2017 (BGBl. I S. 2414) und des Art. 81 Abs.2 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.09.2018 (GVBl. Seite 588) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 / 13.12.2016 (GVBl. Seite 796) folgende

### Satzung

für den den Bebauungsplan "SO Verbrauchermarkt - Frönaustraße"

- § 1 (1) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der vom Planungsbüro Manfred Jahnke, Pfledlbach ausgefertigte Plan vom 16.04.2021, der zusammen mit diesem Textteil den Bebauungsplan bildet.
  - (2) Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Plan.
- §2 (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.  
(2) Gleichzeitig treten alle früheren städtebaulichen Festsetzungen, welche diesem Bebauungsplan entgegen widersprechen, außer Kraft.

### Zeichnerische Festsetzungen und Festsetzungen durch Planzeichen

#### LEGENDE:

##### NUTZUNGSSCHABLONE

Beispiel: SO Einzelhandel		Bedeutung: Art der baulichen Nutzung	
a	l	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
0,8	0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
SD/FP/DP	0 - 8°	Dachform	Dachneigung
FH bis 6,50m	WH bis 6,50m	Fläche max.	Wandhöhe max.
VK Verbrauchermarkt (VbM) max. 1.200 qm		zulässige Verkaufsflächen	

##### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO		Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)	
SO		mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel mit zulässiger Verkaufsfläche Verbrauchermarkt (VbM) 1.200 m <sup>2</sup>	



SO EINZELHANDEL	
a	l
0,8	0,4
FD/DP/SD	0 - 8°
FH bis 6,50m	WH bis 6,50m
VK Verbrauchermarkt (VbM) max. 1.200 qm	

##### 5. VERSORUNGSANLAGEN (§ 9 (1) NR. 12 +14 BauGB)

- Elektrizität / Trafostation
- Hauptwasserleitung unterirdisch

##### 6. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE + ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR + LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20, Nr. 25 + § 1a BauGB)

- Pflanzgebot für Einzelbäume - pfg 1
- Flächen mit Pflanzgebot - pfg 2 / pfg 3
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - pfb

##### 7. PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Satteldach / Flachdach, Pultdach Dachneigung

##### 8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- vorgeschlagene Gebäudeformen (nicht rechtsverbindlich)
- best. Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)
- Mit Leitungen versehen zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 + 6) Bau GB), hier: Leitungsrechte zur Wasserversorgung

##### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO als Ergänzung der Planzeichnung. Planungsrechtlich festgesetzt wird:

- 1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB und §§ 1-21a BauNVO)**

Entsprechend der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gelten die Planschriebe als festgesetzt:

- 1.1 **Art der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB und §§ 1-21a BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 (2) 3 und 20 BauNVO) beschränkt. Die Geschossflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

Die Firsthöhe (FH) als maximal zulässige Höhe bemisst sich von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (entlang des Firstes). Die Firsthöhe wird mit max. 8,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird mit max. 6,50 m festgesetzt.

Zulässige Verkaufsflächen Die zulässige Verkaufsfläche wird als Höchstmaß wie folgt festgesetzt: für VK Verbrauchermarkt (VbM) 1.200 m<sup>2</sup>. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs zum Verkauf von Nahrungsmitteln und Getränken inkl. branchentypischen Randsortimenten.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend des Planschriebes im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt und bemisst sich in Meter ü. NN. Die EFH darf max. 50 cm davon abweichen.

##### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

Entsprechend des Planschriebes in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gilt die **abweichende Bauweise**. Gebäude bis max. 72,00 m Länge sind zulässig.

##### 3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9(1)2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind überdachte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Fahrradschlösser, Werbeanlagen, Stellplätze und Müllcontainer zulässig.

##### 3.3 Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2 BauGB)

Die Stellung des Hauptgebäudes richtet sich nach der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellten Baugrenzen.

##### 4. Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten (§9(1)4 BauGB)

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen und der Pflanzgebote im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Für die gewerblichen Nutzungen sind mindestens soviel Stellplätze zu errichten, wie es die Stellplatzsatzung der Stadt Abensberg vorsieht. Es sind mind. 2 behindertengerechte Stellplätze anzulegen.

##### 5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§9(1)10 BauGB)

- Stellplätze
- Fahrsprengen
- Beleuchtungseinrichtungen für die Stellplätze mit ihren Zufahrten sofern keine Beeinträchtigungen für die Sicherheit des Verkehrs auf der St 2144 (wie z. B. Blendwirkungen) sowie der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten sind.
- Das Pflanzen und Erhalten von Bäumen
- Werbeanlagen

##### 6. Grundstückszufahrten (§9(1)4 und 11 BauGB)

Versorgungsanlagen und -leitungen sind unterirdisch zu führen. Ausgenommen sind best. Leitungen.

##### 8. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9(1)14 BauGB)

Das anfallende Schmutzwasser wird an das bestehende Abwassersystem der Stadt Abensberg angeschlossen. Aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich. Zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalls wird eine extensive Begrünung der Dachflächen festgesetzt. Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Eine Bodenversiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Befestigungen der Vorrang einzuräumen ist.

##### 9. Anlagen für die Erzeugung von Strom (§9(1)23 BauGB)

Anlagen für die Erzeugung von Strom (Photovoltaik) sind zulässig, jedoch nicht auf Dachflächen.

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

##### 10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für das SO-Gebiet ist eine Festsetzung von baulichen Schutzmaßnahmen für den geplanten Lebensmittelmarkt mit Backshop nicht erforderlich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind zur Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm folgende organisatorische und technische Schutzmaßnahmen für den geplanten Lebensmittelmarkt mit Backshop zu beschreiben:

- Der Betrieb des Lebensmittelmarktes mit Backshop inkl. Art und Zäune sowie Stapel, Heufen u. ä. und der Ladetätigkeiten ist während der Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr) zulässig.
- Während der Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) ist Betriebsruhe einzuhalten mit Ausnahme des Betriebs der haustechnischen Anlagen.
- Die Schallleistungspegel LWA der haustechnischen Anlagen sind wie folgt zu begrenzen:
  - Außenflüßiger LWA 65 dB(A) tags und nachts
  - Zu- und Abluft Aggregaterraum LWA 65 dB(A) tags und nachts
  - Außenflüßiger LWA 70 dB(A) tags und nachts

Sofern die Lage und/oder Schallleistung der haustechnischen Anlagen wesentlich von den Angaben dieser Untersuchung abweichen, ist eine Prüfung und gegebenenfalls Anpassung der Werte erforderlich.

##### Hinweise

**Sichtflächen** Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen außer Art und Zäune sowie Stapel, Heufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnkante erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzeilanzpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

**Baugrund** Über den Baugrund, das Grundwasser, die Gründungs- und Versickerungsmöglichkeiten ist ein Baugrundgutachten erstellt worden.

**Bodenschutz** Behandlung des Oberbodens (Mutterboden) Um die natürlichen Bodenverhältnisse zu bewahren sind Bodenverdichtungen in den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen zu vermeiden. Oberböden der im Zuge der Baumaßnahme ausgehoben werden muss, ist, sofern er wieder eingebaut wird, in Mieten zeichnen zu lagern und schonend zu behandeln. Nicht wieder einzubauender Oberboden ist einer sinnvollen Verwendung zu zuführen.

**Bauwege und -straßen** Zufahrten wie Bauwege und -straßen während der Bauzeiten sind nach Möglichkeit dort anzulegen, wo ohnehin die bestehenden Freiflächen entstehen um unnötige Bodenverdichtungen zu vermeiden. Vor Errichtung eines solchen Weges ist der Oberboden abzuschleppen und entsprechend zu lagern. Beim Rückbau einer solchen Zufahrt ist der ursprüngliche Zustand (unter Umständen ist eine Auflockerung des Untergrundes notwendig) wieder herzustellen.

**Belastetes Aushubmaterial, Bauabfälle und -schutt** Sollte während der Bauarbeiten auffälliges oder offensichtlich belastetes Aushubmaterial aufgeschossen werden ist ein entsprechend qualifizierter, unabhängiger Gutachter zu Rate zu ziehen um dieses Material seiner gesetzlich vorgeschriebenen Verwertung zu zuführen. Bauabfälle und -schutt dürfen keines Falls als Auffüllmaterial für Braugruben oder sonstiger ausgleichender Vertiefungen verwendet werden. Sie sind entsprechend der Klassifizierung fachgerecht zu entsorgen. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kehlheim, Sachgebiet Wasserrecht zu melden.

**Altlasten** Es sind keine Altlasten bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten belastete Untergründe aufgeschlossen werden, so sind diese entsprechend den gültigen Vorschriften und Richtlinien zu entsorgen. Altlasten / Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kehlheim, Sachgebiet Wasserrecht zu melden.

**Freiflächengestaltung** Die unbesetzten Freiflächen sind, sofern sie nicht der inneren Erschließung dienen, von Versiegelung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. (Art. 81 (1) 5 BayBO) Im Zuge der Bauantragstellung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem die Vorgaben der gründerischen Festsetzungen enthalten sind.

**Denkmalschutz/Bodenfunde** Sollten im Zuge von Erdarbeiten archaische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde(Mauern, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist das Bayerische Amt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige durch einen der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorer freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Versorgungsträger** Versorgungsträger sind rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.

**Immissionsschutz** Es wird empfohlen, folgenden Punkt in die Hinweise durch Text aufzunehmen: „Die Verträglichkeit des Lebensmittelmarktes mit Backshop in Bezug auf die angrenzende schutz-bedürftige Bebauung wurde entsprechend den Anforderungen der TA Lärm in der schalltech-nische Untersuchung Bericht Nr. 219087 / 3 vom 03.12.2021 des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen. Die in der Untersuchung unter Punkt 7 genannten organisatorischen und technischen Schutzmaßnahmen (Einhaltung der nächtlichen Betriebsruhe und Begrenzung der Schallleistung von haustechnischen Anlagen) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beschreiben.“

**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 Kreittmaystraße zur Abholung bereitgestellt.

##### II. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

1. **Rechtsgrundlagen der Örtlichen Bauvorschriften** Bayerische Bauordnung BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2020

##### 1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 81 (1) 1 BayBO)

1.1.1 **Fassadengestaltung** Die Regelung 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 Stadt Abensberg auch in metallischen Materialien zulässig. Der Ein- und Ausgabebereich sowie eventuelle Schaufelster sind in einer Glas - Aluminium Konstruktion zulässig.

Fassadenbegrünung wird empfohlen

##### Dachbegrünung

Die Dachbegrünung ist als extensive Dachbegrünung auszuführen und mit trockenheitsresistenten Arten und einer Vegetationsschicht von mindestens 7cm Dicke auszuführen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

Dachaufbauten und einschneit Betriebsbereich bedingte Dachaufbauten der haustechnischen Anlagen sind zulässig. Dachguben und Dachschneit sind unzulässig.

##### 1.2 Werbeanlagen (Art. 81 (1) 2 BayBO)

Werbe- oder sonstigen Hinweiswischer sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotzone unzulässig. Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass eine längere Blicklenkung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung ausgeschlossen ist. Insbesondere dürfen Werbeanlagen nicht überdimensioniert und (falls beleuchtet) blendfrei gestaltet sein. Werbung die an Gebäuden montiert wird, darf nicht über die Dachhaut oder Altka ragen. Werbeanlagen am Gebäude dürfen maximal 20 m<sup>2</sup> je Gebäudeseite und Betreiber betragen. Freistehende Werbeanlagen sind ein zulässig, die Werbefläche je freistehender Werbeanlage darf maximal 8 m<sup>2</sup> betragen. Bei Werbeanlagen darf es sich nicht um Pflasterwerbeanlagen, Lauflichtbänder, Rollbänder oder Filmwände handeln. Insbesondere muss auch hier die Werbung blendfrei und nicht beweglich gestaltet sein. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist zeitlich begrenzt. Sie darf nur im Zeitraum einer Stunde vor den Öffnungszeiten bis einer Stunde nach den Öffnungszeiten betrieben werden. Werbeanlagen und Werbetafeln dürfen nicht über die Dachhaut oder Altka ragen. Werbeanlagen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die amtliche Beschilderung sowie die nötigen Sichtverhältnisse (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

##### 1.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (Art. 81 (1) 5 BayBO)

Der künftige Geländeverlauf soll in seiner Höhenlage dem bestehenden möglichst folgen, um die Erdbewegungen zu minimieren. Unbebaute Flächen sind, sofern sie nicht als Stellplätze oder Fahrsprengen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

##### 1.4 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind zu vermeiden. Best. Leitungen sind davon ausgenommen.

##### 1.5 Abstellplätze für Fahrräder (Art. 81 (1) 4 BayBO)

Es sind zur Umkleekabine der Verkaufsstelle ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

##### 1.6 Aushubarbeiten und Abgrabungen (Art. 81 (1) 5 BayBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber dem vorhandenen Gelände bis zu +/- 0,75 m zulässig und in den Bauvorschriften darzustellen.

##### 1.7 Einfriedigungen (Art. 81 (1) 5 BayBO)

Einfriedigungen müssen einen Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberkante aufweisen, um den Durchgang für Kleintiere zu gewährleisten.

##### 1.8 Abstandsflächen, Abstände (Art. 6 (5) BayBO)

Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) mit einer Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H, mindestens 3,0 m.

##### 1.9 Ordnungswidrigkeiten (Art. 79 BayBO)

Ordnungswidrig im Sinne von Art. 79 BayBO handelt, wer vorsätzlich und/oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften sowie den gründerischen Festsetzungen zuwiderhandelt.

##### III. Gründerische Maßnahmen

##### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.1 Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

**Allgemein:** Die zu pflanzenden Bäume sind gemäß DIN 18919 und 18920 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Grenzabstände sind einzuhalten. Von den im zeichnerischen Teil dargestellten Baumstandorten kann im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung bis zu 3,0 m abgewichen werden, sofern das übergeordnete Gestaltungsprinzip nicht aufgegeben wird.

Nadelgehölze sind nicht zulässig. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Artenliste zu pflanzen.

##### 1.2 Pflanzbindung

Die bestehenden Bäume und Sträucher sowie sonstige Bepflanzungen (pfb) sind gemäß DIN 18919 und 18920 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall spätestens in der folgenden Pflanzenperiode zu ersetzen.

##### 1.3 Pflanzgebote

**Pflanzung von Laubbäumen (pfg1)** An den im Plan dargestellten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können dabei von der Pflanzleistung entsprechend der Erschließungsplanung bis zu 3 m abweichen. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm großkrönig, 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 16-18. Die Pflanzenauswahl ist an Arten der Pflanzenliste im Anhang begrenzt.

**Gestaltung von Park- und Stellplätzen** Pro Park- oder Stellplätze ist ein Laubbaum entsprechend der Artenverwendungsliste im Anhang zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 16-18. Die Baumscheibe ist zu begrünen, vor Überfahren zu schützender ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen.

##### 1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

**Rückhaltung von Oberflächenwasser** Durch extensive Dachbegrünung wird eine Reduzierung von Niederschlagswasser erreicht.

**Eingrünung der Baulichkeiten** Die unbebauten Flächen sind, sofern sie nicht der inneren Erschließung dienen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

##### Gestaltung von Park- und Stellplätzen

Die Pflanzung von Laubbäumen innerhalb der Stellplätze soll der gründerischen Gestaltung dienen.

**Umweltschonende Beleuchtung** Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Streulicht- und Blendwirkung sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Nahtlampen oder Lampen mit einem niedrigen Blau- und Ultraviolettstrahlungsspektrum als diese. Bei der Verwendung von LED wird warmweißes Licht empfohlen. Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

**Ausgleichsflächenberechnung** Es ergibt sich daraus für das Untersuchungsgebiet:

**Gesamtläche:** 5.605 m<sup>2</sup>  
Fläche Holzplatz (5.425 m<sup>2</sup>) x Kompensationsfaktor (0,3) = Ausgleichsflächenbedarf 1.627 m<sup>2</sup>  
Fläche Gehölz (160 m<sup>2</sup>) x Kompensationsfaktor (0,8) = Ausgleichsflächenbedarf 144 m<sup>2</sup>  
**Gesamt:** 1.771 m<sup>2</sup>  
Hierauf aufbauend erfolgt mit der Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der abschließende Schritt 4 innerhalb der Eingriffsebene.

##### Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen:

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist auf dem Flst. Nr. 3867, 3868, 3869 und 2857 Gemarkung Abensberg eine Aufwertung von artenarmen Intensivweiden vorgesehen. Diese Maßnahmen werden dann dem Ökotoxik der Stadt Abensberg gut geschrieben. Daraus erfolgt der notwendige Ausgleich dieser Maßnahme.

Die Umsetzung der Ausgleichsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde aufaufordert zur Prüfung vorzulegen. Die Ausgleichsflächen ist zur Erhaltung von Oberflächenkater an das Landratsamt für Umwelt zu melden und entsprechend den Vorgaben in der Begründung zu pflegen.

##### 1.5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Eingrünung des Gebietes mit Gehölzflächen und Einzelbäumen
- Umweltschonende Beleuchtung
- Rückhaltung von Oberflächenwasser
- Gestaltung von Park- und Stellplätzen
- Erhalt bestehender Baum- und Strauchstrukturen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Rodung von Pflanzen nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02.

##### 2. Anhang

##### 2.1 Artenverwendungsliste

##### Hochstämme großkrönig zu pfg 1

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche

##### Heister und Sträucher zu pfg 2,

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas <td>Kornelkirsche</td>	Kornelkirsche
Cornus sanguinea <td>Roter Hirteneigel</td>	Roter Hirteneigel
Corylus avellana <td>Haselnuß</td>	Haselnuß
Crataegus monogyna <td>Weißdorn</td>	Weißdorn
Euonymus europaeus <td>Pflaumerle</td>	Pflaumerle
Ligustrum vulgare <td>Liguster</td>	Liguster
Lonicera xylosteum <td>Heckenkirsche</td>	Heckenkirsche
Prunus spinosa <td>Schlehe</td>	Schlehe
Quercus robur <td>Stieleiche</td>	Stieleiche
Rosa canina <td>Handrosen</td>	Handrosen
Sambucus nigra <td>Schwarzer Holunder</td>	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana <td>Wolliger Schneeball</td>	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus <td>Gemeiner Schneeball</td>	Gemeiner Schneeball

##### Bodendeckende Gehölze pfg 3

Symphoricarpos chen "Hancock"	Schneebere
Potentilla fruticosa <th>Fünffingergstrauch</th>	Fünffingergstrauch
Sparganium angustifolium "crispum" <th>Niedrige Kranzspinne</th>	Niedrige Kranzspinne
Ribes alpinum "Schmidt"	Alpenjohannesbeere
Deutzia gracilis	zierliche Deutzie
Willowen in Sorten	

Mindestanforderung bei Pflanzung: mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe 20-40 cm

##### Ansaaten

Ansaaten sind mit artenreichem autochthonem Saatgut herzustellen. Ein Nachweis über die Herkunft ist zu führen.

##### Pflanzung von Heistern, Sträuchern und Bodendecker (pfg2) (pfg3)

Flächen mit Pflanzgeboten pfg2 / pfg3 sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen pfg2/pfg3 sind Heister / Sträucher / Bodendecker gem. Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die DIN18916 ist zu beachten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl ist an Arten der Pflanzenliste im Anhang begrenzt.

##### VERFAHRENSVERMERKE:

- 1. Der Stadtrat der Stadt Abensberg hat in seiner Sitzung am 28.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "SO Verbrauchermarkt - Frönaustraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.05.2019 örtlich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "SO Verbrauchermarkt - Frönaustraße" in der Fassung vom 16.04.2021 hat in der Zeit vom 10.05.2021 bis 11.06.2021 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "SO Verbrauchermarkt - Frönaustraße" in der Fassung vom 16.04.2021 hat in der Zeit vom 10.05.2021 bis 11.06.2021 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "SO Verbrauchermarkt - Frönaustraße" in der Fassung vom ..... wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes "SO Verbrauchermarkt - Frönaustraße" in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
- 6. Der Bauausschuss der Stadt Abensberg hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan "SO Verbrauchermarkt - Frönaustraße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

..... den  
Stadt Abensberg

Dr. Uwe Brandl (Siegel)  
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt: .....

..... den  
Stadt Abensberg

Dr. Uwe Brandl (Siegel)