

STADT ABENBERG



BEBAUUNGSPLAN NR. 26
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
FÜR DAS
SONDERGEBIET
„SUPERMARKT AN DER WINDSBACHER STRASSE“

BEGRÜNDUNG

Geänderter Entwurf i. d. F. vom 08.11.2018

[Hinweis: Änderungen zum Entwurf i. d. F. vom 23.07.2018 in roter Schriftfarbe]

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6 Fon: 09175 / 7970 - 0
91174 Spalt Fax: 09175 / 7970 - 50
www.ib-klos.de Email: info@ib-klos.de

Inhalt

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Einleitung | 2 |
| 1.1 | Ziel und Zweck der Planung | 2 |
| 1.2 | Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets | 2 |
| 2 | Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben | 3 |
| 2.1 | Landesentwicklungsprogramm Bayern | 3 |
| 2.2 | Regionalplanung | 3 |
| 2.3 | Flächennutzungsplan | 4 |
| 2.4 | Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt | 4 |
| 3 | Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht | 5 |
| 3.1 | Städtebauliche Konzeption | 5 |
| 3.2 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 3.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche..... | 6 |
| 3.4 | Nebenanlagen | 6 |
| 3.5 | Von der Bebauung freizuhaltende Flächen | 6 |
| 3.6 | Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften | 7 |
| 3.7 | Gestalterische Ziele der Grünordnung | 8 |
| 3.8 | Flächennutzung | 8 |
| 4 | Erschließung, Ver- und Entsorgung | 9 |
| 4.1 | Verkehrliche Erschließung | 9 |
| 4.2 | Niederschlagswasserableitung und Abwasserbeseitigung..... | 9 |
| 4.3 | Wasserversorgung | 10 |
| 4.4 | Stromversorgung | 10 |
| 4.5 | Bahnstromleitung der Deutschen Bahn | 10 |
| 4.6 | Fernmeldeanlagen..... | 11 |
| 4.7 | Durchführung der Planung..... | 11 |
| 5 | Umweltbericht | 11 |
| 5.1 | Methodik..... | 12 |
| 5.2 | Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele | 12 |
| 5.3 | Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen..... | 13 |
| 5.4 | Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung | 24 |
| 5.5 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung)..... | 24 |
| 5.6 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 31 |
| 6 | Artenschutz | 32 |
| 7 | Aufstellungsvermerk | 34 |

Anlagen

**Anlage 1 – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Baader Konzept GmbH,
Zum Schießwasen 7, 91710 Gunzenhausen, mit Datum vom 23.07.2018**

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Im Gemeindegebiet der Stadt Abenberg leben derzeit 5883 Einwohner, davon 3901 im Hauptort Abenberg (Stand Juni 2018). Zur Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs existieren in Abenberg aktuell ein Supermarkt-Discounter nahe des Kreisverkehrs an der Spalter Straße sowie ein weiterer, etwas kleinerer Markt am oberen Ende des Steinwegs (Ecke Spalter Straße). Zur Verbesserung des örtlichen Angebots und der Wirtschaftlichkeit plant der erstgenannte Supermarkt eine räumliche Erweiterung. Aufgrund der Lage in einem vollständig bebauten Gewebegebiet ist hierfür jedoch am bestehenden Standort kein ausreichender Raum vorhanden. Aus diesem Grund wurde im vergangenen Jahr von der Stadt Abenberg ein Standort für den Neubau eines größeren Marktes gesucht. Nach Abstimmung mit der Höheren Landesplanungsbehörde und dem Landratsamt Roth konnte der nun geplante Standort an der Windsbacher Straße festgelegt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll nun durch Ausweisung eines Sondergebietes die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau eines Supermarktes geschaffen werden. Hierdurch erhofft sich die Stadt Abenberg, die örtliche Versorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs zu verbessern und langfristig zu sichern.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Abenberg, unmittelbar nördlich des Kreisverkehrs in der Staatsstraße St 2220 am westlichen Ortseingang (vgl. Abbildung 1).

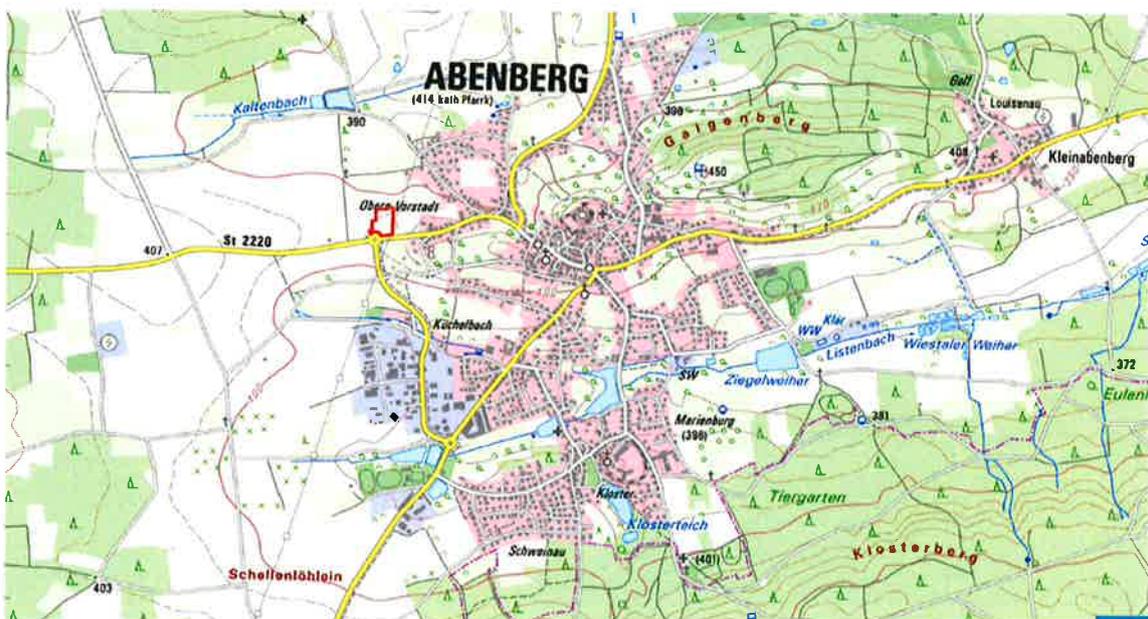


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches im Westen von Abenberg (TK25, ohne Maßstab)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke mit den Nummern 819/29 (Teilfläche), 819/30 (Teilfläche), 819/31, 819/33 (Teilfläche), 819/34 und 1278 der Gemarkung Abenberg. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt rund 0,83 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Süden durch die Staatsstraße St 2220 begrenzt. Im Osten grenzt ein Ackerflurstück an, welches im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt ist. Nach Norden und Westen öffnet sich die freie Feldflur mit landwirtschaftlichen Flächen.

Das natürliche Gelände innerhalb des Planungsgebietes fällt von ca. 404 m ü. NN im Südosten auf ca. 402,5 m ü. NN im Norden/Nordwesten des Geltungsbereichs. Das durchschnittliche Gefälle beträgt ca. 2 – 3 %. Die genauen Höhenverhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhenlinien zu entnehmen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden bisher überwiegend als Ackerflächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Am östlichen Geltungsbereichsrand befindet sich der Mast einer 110-kV-Freileitung der Deutschen Bahn. Die Freileitung quert die südöstliche Ecke des Geltungsbereichs auf einer Länge von rund 50 m.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das am 01.09.2013 in Kraft getretene Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) formuliert für Einzelhandelsgroßprojekte unter anderem die folgenden, für das Planungsgebiet relevanten Ziele:

„Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden [...]“ (LEP 5.3.1).

Des Weiteren „[hat] die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte [...] an städtebaulich integrierten Lagen zu erfolgen“ (LEP 5.3.2). „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. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden“ (LEP 5.3.2. (B)).

2.2 Regionalplanung

Abenberg liegt am westlichen Rand der „Region Nürnberg“ (Planungsregion 7) und ist als Kleinzentrum innerhalb der Gebietskategorie „Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen“ eingestuft.

Naturräumlich ist das Planungsgebiet der Untereinheit „Südliche Mittelfränkische Platten“ (113.3) innerhalb der Haupteinheit „Mittelfränkisches Becken“ (113) zugeordnet. Der Planungsraum westlich von Abenberg ist geprägt von intensiver Landnutzung (vgl. Begründungskarte 1 zur ökologisch-funktionellen Raumgliederung).

2.3 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Aabenberg ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Um den FNP mit dem vorliegenden Bebauungsplan in Übereinstimmung zu bringen, wird deshalb gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt. Die Darstellung im Planungsgebiet wird hierbei in eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Supermarkt“ abgeändert (vgl. Abbildung 2).

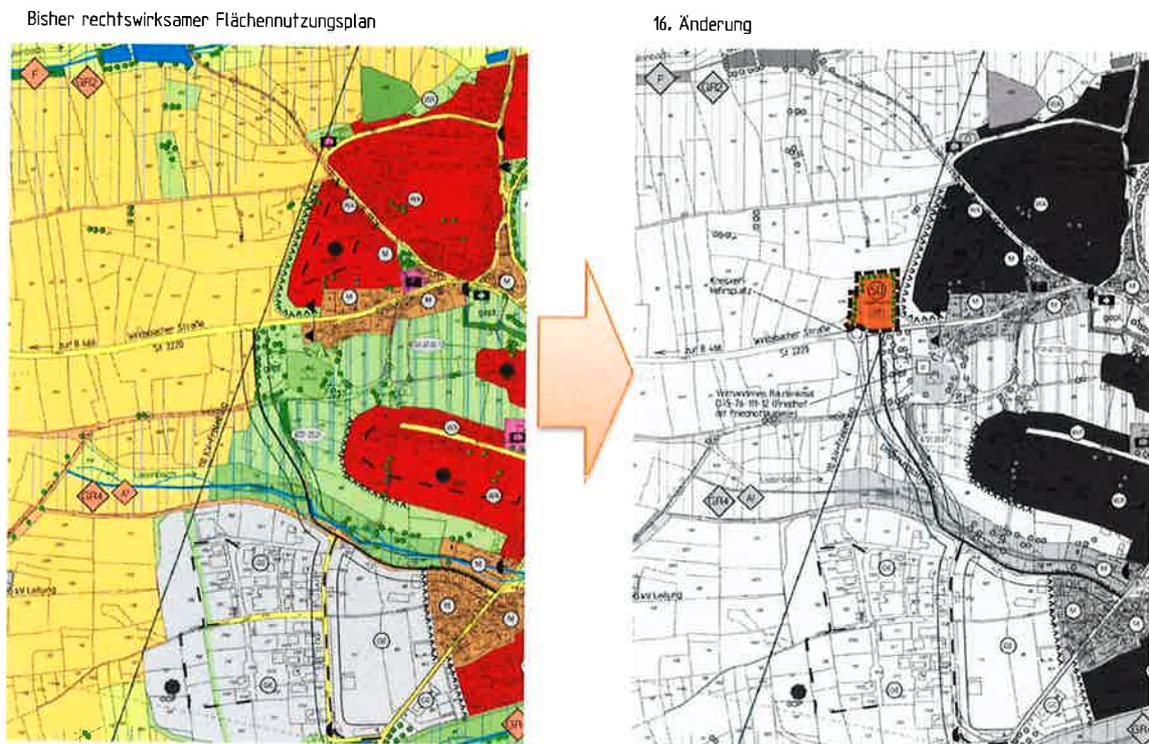


Abbildung 2: Parallel zum Bebauungsplan durchgeführte FNP-Änderung mit aktuell gültigem FNP (links) und Änderung des FNP (rechts); ohne Maßstab

2.4 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen und amtlich kartierten Biotopen.

Detaillierte Aussagen zum Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Umweltbericht in Kapitel 5 zu entnehmen.

3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

3.1 Städtebauliche Konzeption

Die geplante Sondergebietsfläche ermöglicht die An- bzw. Umsiedelung eines Supermarktes im Kleinzentrum Abenberg. Mit der Lage an der Staatsstraße St 2220 (Windsbacher Straße) sind eine gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit sichergestellt.

Der Standort für den geplanten Supermarkt am westlichen Ortseingang von Abenberg wurde von Seiten der Stadt Abenberg gemeinsam mit der Höheren Landesplanungsbehörde ermittelt und ist als städtebaulich gut integriert zu bewerten. Über eine geplante Geh- und Radweganbindung an den Ortsbereich wird eine fußläufige Verbindung zur Altstadt bzw. zum Ortskern geschaffen. Für die verkehrstechnische Erschließung ist der Bau eines zusätzlichen Kreisverkehrsastes vorgesehen, welcher später gegebenenfalls nach Norden verlängert werden kann.

Im Norden des Geltungsbereichs wird ein relativ enges Baufenster für den Supermarkt festgelegt. Südlich davon, zwischen Supermarkt und der Staatsstraße wird der Kundenparkplatz mit insgesamt 79 Pkw-Stellplätzen angeordnet.

Der Supermarkt ist als eingeschossiges Gebäude mit Flach- bzw. Pultdach geplant. Gemäß Vorplanung des Vorhabenträgers sind eine Dachneigung von 1,5° und eine hellgraue Folieneindeckung vorgesehen.

Aufgrund der exponierten Lage des Planungsgebietes am westlichen Ortsrand von Abenberg wurde vor allem auf sinnvolle Begrenzungen für die First- und Wandhöhe geachtet, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu minimieren. Darüber hinaus wurde großer Wert auf die Gestaltung einer wirkungsvollen Bauflächeneingrünung gelegt. Zur Staatsstraße im Süden sowie zur freien Landschaft im Norden wurden dementsprechend großzügige Grünflächen auf Privatgrund zur Eingrünung des Supermarktes vorgesehen. Im Westen des Geltungsbereichs sind ebenfalls Pflanzungen zur Randeingrünung (auf öffentlichem Grund) vorgesehen (siehe hierzu Kapitel 3.7).

Die verschiedenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden nachfolgend im Einzelnen erläutert und gegebenenfalls begründet.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Supermarkt“ festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes ist ein Supermarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Mit der Wahl der Grundflächenzahl an der Obergrenze nach § 17 BauNVO

soll eine möglichst effiziente Nutzung des Baulands im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ermöglicht werden.

Zulässige Verkaufsfläche

Die maximal zulässige Verkaufsfläche im Sondergebiet „Supermarkt“ wird auf 1.100 m² beschränkt, um die Ansiedelung von Großmärkten auszuschließen und Auswirkungen auf die gemeindeübergreifende Versorgungsstruktur zu vermeiden. Zur Verkaufsfläche zählen dabei alle Flächen des Einzelhandelsbetriebes, die für den Kunden zugänglich und geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, mit der Abweichung, dass die maximale Gebäudelänge von 50 m durch seitliche An- und Vorbauten um bis zu maximal 7,00 m je Gebäudeseite überschritten werden darf.

Diese Abweichung ist erforderlich, um die vom Vorhabenträger geplanten Gebäudedimensionen zu ermöglichen.

Baugrenzen und Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Die Tiefe der Abstandsflächen wird gemäß Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 mit 0,4 H, mindestens 3 m, festgesetzt, um eine effiziente Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

3.4 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze sowie deren Überdachungen, Überdachungen bzw. Einhausungen für Einkaufswagen, Werbeanlagen sowie Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen.

3.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Anbauverbotszone zur Staatsstraße St 2220

Entlang der Staatsstraße St 2220 besteht eine Anbauverbotszone von 20 m Breite. Diese ist grundsätzlich von allen baulichen Anlagen und Pflanzungen freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen und Pflanzungen, die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässig sind.

Schutzzone des Leitungsmastes der 110 kV-Bahnstromleitung

In einem Radius von 10 m um den Leitungsmast der 110 kV-Freileitung der Deutschen Bahn ist jeglicher Erdaushub sowie die Errichtung von Hochbauten untersagt. Der Maststandort und die Schutzzone sind im Planblatt zeichnerisch dargestellt.

3.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die nachfolgenden Gestaltungsvorschriften sollen einen geeigneten städtebaulichen Rahmen für das geplante Vorhaben setzen und wurden im Vorfeld mit dem Investor bzw. dessen Planer abgestimmt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf bis maximal 0,50 m über der mittleren Fahrbahnhöhe im Einfahrtsbereich des Kundenparkplatzes liegen. Vorgesehen ist ein höhengleicher Zugang zum Supermarkt vom Parkplatz-

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) von 410,50 m ü. NN und einer maximal zulässigen Wandhöhe (WH) von 6,50 m beschränkt. Die Wandhöhe wird definiert als das Maß von der Oberkante der öffentlichen Straße im Einfahrtsbereich bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die maximale Gebäudehöhe orientiert sich dabei an der maximal zulässigen Bauwerkshöhe unter der vorhandenen 110 kV-Freileitung der Deutschen Bahn. Es ist deshalb wichtig zu beachten, dass auch Dachaufbauten oder Werbeträger im Bereich der Schutzzone der Hochspannungsleitung die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten dürfen.

Darüber hinaus sollen mit der Begrenzung der Höhenentwicklung Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden.

Dachgestaltung

Um einen städtebaulichen Rahmen für die Dachgestaltung zu setzen, werden ausschließlich Flach-, Pult- und Satteldächer zugelassen. Die maximale Dachneigung für Pultdächer beträgt dabei 10°, für Satteldächer werden Dachneigungen bis maximal 25° zugelassen. Grundsätzlich ist aufgrund der Höheneinschränkung durch die vorhandene Freileitung von einer eher flachen Dachneigung auszugehen.

Die Dacheindeckung kann mit Folien und Dachsteinen bzw. -ziegeln erfolgen. Zulässig sind rote, schwarze, graue und braune Farbtöne. Dachbegrünung ist zulässig und wird aus wasserwirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen empfohlen.

Werbeanlagen

Aufgrund der exponierten Lage des Planungsgebiets am westlichen Ortsrand von Abenberg ist es erforderlich, einschränkende Regelungen für Werbeanlagen zu treffen.

Für Werbeanlagen **am Gebäude** wird festgesetzt, dass diese den First bzw. den höchsten Punkt des Daches des Gebäudes nicht überragen dürfen. **Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von maximal 5,00 m ab Geländeoberfläche nicht überschreiten.**

Angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen werden zugelassen, dürfen jedoch in der Zeit 22.00 bis 6.00 Uhr nicht betrieben bzw. beleuchtet werden.

Beleuchtete Werbeanlagen sind für Supermärkte grundsätzlich üblich und werden deshalb zugelassen. Mit der Begrenzung der Beleuchtungszeiten und den getroffenen Höhenregelungen soll jedoch ein ausreichender Schutz des Ortsbildes und der westlichen Ortsansicht vor der Kulisse der Burg sichergestellt werden.

3.7 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die grünordnerische Gestaltung dient der landschaftsverträglichen Einbindung des Einkaufsmarktes inklusive der Parkplätze am westlichen Ortsrand von Abenberg.

Aufgrund der exponierten Lage des Planungsgebietes wird soweit möglich an allen vier Seiten eine eingrünende Bepflanzung festgesetzt.

Am nördlichen Rand, zur freien Landschaft hin, wird auf privaten Flächen eine durchschnittlich 11 bis 12 m breite eingrünende Bepflanzung, überwiegend aus mittel- bis großkronigen Laubbäumen, festgesetzt.

An der Westseite werden westlich des Gebäudes sowie zwischen Stellplätzen und Zufahrt Baum- und Strauchpflanzungen auf öffentlichem Grund festgelegt. Die Pflanzung mittel- bis großkroniger Laubbäume kombiniert mit einer mehrreihigen Unterpflanzung aus Sträuchern bedingt eine gute Eingrünung und eine Minimierung optischer Beeinträchtigungen für den Ortseingang mit Blickbezug auf die Burg Abenberg.

Einschränkungen bestehen durch die Höhenbeschränkung im Bereich der querenden Stromleitung. Innerhalb des Schutzstreifens (südliche, östliche und nordöstliche Außengrenze) ist nur eine Bepflanzung mit Sträuchern bis 3,5 m Wuchshöhe zulässig. Eine optische Abschirmung der Stellplätze gegenüber der südlich verlaufenden Staatsstraße sowie gegenüber dem westlichen Stadtrand von Abenberg ist durch die geplanten Strauchpflanzungen jedoch gegeben. Auch für das Gebäude ist aufgrund der maximal zulässigen Wandhöhe von 6,5 m eine gewisse Eingrünung durch die Strauchpflanzung gegeben.

Neben der eingrünenden Wirkung ist durch die festgesetzten Bepflanzungen um die Stellplätze eine gewisse Beschattung der Fläche zu erwarten.

3.8 Flächennutzung

Tabelle 1 zeigt die Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Tabelle 1: Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs

| Flächennutzung im Geltungsbereich | Flächenanteil | Fläche absolut |
|---|----------------|----------------------------|
| Sondergebiet „Supermarkt“ (nur Baufenster) | 22,5 % | 1.858 m ² |
| Öffentliche Verkehrsflächen (einschließlich Geh- und Radwege) | 9,5 % | 787 m ² |
| Kundenparkplatz einschließlich Fahr- und Gehbereiche | 34,4 % | 2.846 m ² |
| Private Grünflächen | 11,8 % | 976 m ² |
| Öffentliche Grünflächen | 14,8 % | 1.220 m ² |
| Ausgleichsfläche A1 | 7,0 % | 580 m ² |
| Gesamtfläche Geltungsbereich | 100,0 % | 8.265 m² |

4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Sondergebiet grenzt im Süden unmittelbar an die Staatsstraße St 2220 an. Die Staatsstraße verbindet die Stadt Abenberg mit der ca. 4 km westlich gelegenen Bundesstraße B 466.

Die verkehrliche Anbindung des Sondergebietes erfolgt über den bereits vorhandenen Kreisverkehr der St 2220 am westlichen Ortsrand von Abenberg. Für den Anschluss ist die Errichtung eines neuen Kreisverkehrsastes im Norden des Kreisverkehrs erforderlich. Hierfür ist eine fachlich qualifizierte Straßenplanung auf Grundlage der einschlägigen Richtlinien zu erstellen und mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg abzustimmen.

Zur Erschließung des Supermarktgeländes erfolgt zunächst nur der Bau einer rund 50 m langen Erschließungsstraße nach Norden. Diese wird so angelegt, dass rein theoretisch auch eine spätere Verlängerung der westlichen Ortsumgehung von Abenberg möglich wäre. Darüber hinaus könnte die Straße langfristig auch der Erschließung weiterer Bauflächen dienen. Die Erschließungsstraße erhält eine Regel-Fahrbahnbreite von 6,50 m und wird zum Anschluss an den Kreisverkehr aufgeweitet. Fahrbahnbreite und Kurvenradien sind für den erforderlichen Lkw-Lieferverkehr ausreichend dimensioniert.

Die fußläufige Anbindung des neuen Gewerbegebiets erfolgt über einen straßenbegleitenden Geh- und Radweg entlang der St 2220. Der Geh- und Radweg ist bislang nur auf einem kleinen Stück im Bereich des Kreisverkehrs ausgebaut. Zur Anbindung an den Kernort wird der Geh- und Radweg nach Osten verlängert und an den innerorts bereits bestehenden Gehweg angebunden. Auf diese Weise wird eine fußläufige Erreichbarkeit für die Bewohner des Ortskerns geschaffen und sichergestellt.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist über eine vorhandene Bushaltestelle etwa 300 m östlich des Planungsgebietes gegeben, welche ebenfalls über den geplanten Gehweg erreichbar ist.

4.2 Niederschlagswasserableitung und Abwasserbeseitigung

Abenberg wird überwiegend im Mischsystem entwässert, separate Kanäle für die Niederschlagswasserableitung sind nur in Teilbereichen vorhanden.

Aufgrund wasserwirtschaftlicher Erfordernisse sowie aus ökologischen und langfristig auch wirtschaftlichen Gründen ist geplant, das Sondergebiet „Supermarkt an der Windsbacher Straße“ im Trennsystem zu entwässern.

Das Schmutz- und Mischwasser der Stadt Abenberg wird in einer vollbiologischen Zentralkläranlage behandelt und gereinigt. Die für 8000 EW ausgelegte Kläranlage ist ausreichend dimensioniert, um die zusätzliche Schmutzfracht aus dem Sondergebiet aufnehmen zu können.

Aufgrund der Höhenlage der vorhandenen Ortskanäle kann das Schmutzwasser aus dem Sondergebiet nicht im freien Gefälle in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Aus diesem Grund ist in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs die Errichtung eines kleinen Abwasserpumpwerks vorgesehen. Das Schmutzwasser aus dem Supermarkt wird hier gesammelt und über eine rund 160 m lange Druckleitung im Bereich der Windsbacher Straße nach Osten gepumpt, wo es in das vorhandene städtische Mischwasser-Leitungsnetz zur Zentralkläranlage eingeleitet wird.

Das un- bzw. teilbelastete Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen und den Dach- und Parkplatzflächen des Supermarktes soll aufgrund fehlender nahegelegener Vorfluter vor Ort versickert werden. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die beim Landratsamt Roth, Abteilung Wasserrecht, zu beantragen ist. Hierfür ist im Rahmen des Bauantrags eine qualifizierte Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der einschlägigen Richtlinien (DWA-Regelwerk) vorzulegen.

4.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der geplanten Bauflächen wird durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Abenberg sichergestellt. Hierfür ist eine Erweiterung der Ortsnetzleitung vorgesehen.

4.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Main Donau Netzgesellschaft mbH (MDN) nach entsprechender Netzerweiterung. Die Verteilung erfolgt mittels Erdverkabelung.

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

4.5 Bahnstromleitung der Deutschen Bahn

Durch das Planungsgebiet verläuft die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 418, Grönhart – Nürnberg. Der Mast Nr. 7595 befindet sich unmittelbar am östlichen Geltungsbereichsrand.

Baubeschränkungszone

In dem in der Planzeichnung dargestellten Leitungsschutzstreifen (Baubeschränkungszone) von 30 m beiderseits der Leitungssachse unterliegen die Grundstücke Nutzungsbeschränkungen, welche sich sowohl aus der öffentlich-rechtlichen, als auch aus der privatrechtlichen Sicherung der Hochspannungsleitung begründen.

Bauten, An- und Aufbauten oder Anlagen jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur nach Prüfung (DIN VDE 0210 / EN 50341 und DIN VDE 0105) und mit Zustimmung der DB Energie GmbH vorgenommen werden.

Anfahr- und Aufprallschutz

Aufgrund der dem Mast 7595 nahegelegenen Rangier- und Parkfläche ist dieser in geeigneter Weise durch einen Anfahr- und Aufprallschutz gegen Beschädigungen durch rangierende Fahrzeuge zu schützen.

Die geplante Ausführung des Anfahr- und Aufprallschutzes ist im Rahmen der Genehmigungsplanung der DB Energie GmbH zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen.

Nutzungskonflikte, Feldimmissionen

Des Weiteren wird auf die von der 110kV-Bahnstromleitung ausgehenden Feldimmissionen verwiesen (elektrisches und magnetisches Feld). Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der

26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (26. BImSchV). Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten. Die dort genannten Vorsorgegrenzwerte werden von den Leitungen der Deutschen Bahn eingehalten.

Erfahrungsgemäß führt die in der Öffentlichkeit geführte Diskussion über die möglichen Folgen der Feldeinwirkung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der Kaufentscheidung von Grundstücken sowie bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese innerhalb des Leistungsschutzstreifens befinden.

Darüber hinaus ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Es obliegt den Anliegern für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

4.6 Fernmeldeanlagen

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen erfolgen durch die Deutsche Telekom. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Fernmeldeanlagen und -leitungen einzuhalten. Falls dies nicht möglich ist, sind vom Pflanzenden entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

4.7 Durchführung der Planung

Die Erschließung des Sonderbaugebietes und der Bau des Supermarktes sind baldmöglichst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Zeitraum 2018/2019 vorgesehen.

Für die Verkehrserschließung mit Anbindung an den Kreisverkehr der St 2220 sowie die Entwässerung mit Ableitung des Niederschlagswassers sind entsprechende Bauentwürfe zu erstellen und den jeweils zuständigen Behörden zur Prüfung bzw. Genehmigung vorzulegen.

5 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Dazu werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Integriert in diesen Umweltbericht ist die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 15 und 18 BNatSchG.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Sondergebietsausweisung geschaffen werden.

5.1 Methodik

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich am Bayerischen Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung mit Stand Januar 2007). Grundlage für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bildet eine Geländekartierung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen im Mai 2018 sowie die Auswertung folgender, vorhandener Datenquellen:

- Flächennutzungsplan der Stadt Abenberg
- Bodeninformationssystem Bayern
- Amtliche Biotopkartierung Bayern
- FIS-Natur Online (Fachinformationssystem Naturschutz)
- Bayern-Atlas Plus

Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

5.2 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

5.2.1 Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen und Biotopen.



Abbildung 3: Luftbild des Geltungsbereichs und Umfeld mit Schutzgebietsabgrenzungen und Biotopkartierung (Bayern-Atlas 30.05.2018)
(grünes Punktraster = LSG
rote Schraffur = Biotopkartierung)

5.2.2 Biotopkartierung und Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Geltungsbereich sind keine Biotope in der amtlichen Biotopkartierung Bayern vorhanden. Im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs werden einzelne Biotopflächen erfasst. Direkt betroffen von der Planung ist jedoch keine der Flächen.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern für den Landkreis Roth (Stand März 1995) nennt für das Planungsgebiet folgende Ziele und Maßnahmen:

- Erhalt der Ranken-/Altgras-/Heckenkomplexe um Abenberg;
- Pflege verbuschter Magerrasen zur Sicherung des Artenspektrums;
- Aufbau lokaler Verbundsysteme;
- Neubegründung von Hecken und Feldgehölzen in strukturarmen Agrarlandschaften.

5.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel erfolgt für jedes Schutzgut eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sowie der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen werden im Ergebnis drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Ist ein Schutzgut nicht betroffen oder sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, werden die Auswirkungen als nachrangig bezeichnet.

Bei den Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden.

Baubedingte Auswirkungen sind zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft während der Bauphase wie beispielsweise temporärer Flächenbedarf für Lagerplätze und Baustellenzufahrten, Bodenumlagerung und -verdichtung, Immissionen und Erschütterungen durch den Baustellenbetrieb.

Anlagebedingte Auswirkungen des Bauvorhabens entstehen v.a. durch die zunehmende Versiegelung, die Überformung von Vegetationsstrukturen und visuelle Effekte durch die neue Bebauung.

Unter betriebsbedingten Auswirkungen des Bauvorhabens sind Beeinträchtigungen aufgrund des Betriebs der geplanten Anlagen, z. B. durch Immissionen oder Mitarbeiter-, Liefer- und Kundenverkehr zu verstehen.

5.3.1 Schutzgut Boden

Bestand:

Die geologischen Verhältnisse des Geltungsbereichs werden vom oberen Keuper-Sandsteingebiet der südlichen mittelfränkischen Platten (Naturräumliche Einheit 113.3) geprägt. Der Sandsteinkeuper (ohne Feuerletten), wird durch Sandstein-Tonstein-Wechselfolgen mit Dolomitsteinlagen bestimmt (Geologische Karte von Bayern, M 1:500.000).

Der geologische Untergrund im Planungsgebiet wird dabei vom Übergang des Mittleren zum Oberen Burgsandstein des Mittleren Keupers gebildet. Es dominieren mittel- bis grobkörnigen z.T. Gerölle führende Sandsteine mit Tonstein (Geologische Karte von Bayern, M 1:25.000).

Als Boden haben sich auf diesem Untergrund durch Verwitterung des Grundgesteins fast ausschließlich Sandböden mit mittlerer Güte gebildet, welche als Braunerden anzusprechen sind. (Übersichtsbodenkarte und Bodenschätzungskarte M 1:25.000).

Bodenformen mit regional besonderer Standortfaktorenkombination sowie topographische Besonderheiten trifft man im Plangebiet nicht an. Durch die Straßennähe und bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen sind die landwirtschaftlich genutzten Böden anthropogen überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf

Auswirkungen:

Baubedingt werden Böden umgelagert, Oberboden wird abgeschoben und zwischengelagert. Das gewachsene Bodengefüge wird gestört und Bodenfunktionen werden vorübergehend ausgeschaltet. Aufgrund der bereits durch die landwirtschaftliche Nutzung veränderten Bodenverhältnisse wird die Erheblichkeit der baubedingten Auswirkung als gering eingestuft.

Durch die Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Supermarkt" können bis zu 80 % der Fläche dauerhaft versiegelt werden. In diesen Bereichen gehen – sofern noch vorhanden – die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, als landwirtschaftliche Produktionsfläche und als Pflanzenstandort zum großen Teil vollständig verloren. Außerdem ergeben sich aus der Versiegelung von Bodenfläche Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft sowie Tiere und Pflanzen. Es handelt sich um anthropogen bereits veränderte, landwirtschaftlich genutzte Böden, sodass der Kompensationsbedarf über die Bewertung der betroffenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen ermittelt wird. Aufgrund der GRZ von 0,8 und dem damit einhergehenden, hohen Versiegelungsgrad werden die anlagebedingten Auswirkungen als hoch bewertet. Positive Auswirkungen auf die Flächenversiegelung kann auch die empfohlene Dachbegrünung aufweisen.

Aufgrund der Versiegelung durch die Ausweisung als Sondergebiet verbleiben nur wenige Standorte mit natürlichen Bodenfunktionen im Geltungsbereich. Für diese ist bei ordnungsgemäßer gewerblicher Nutzung im Sondergebiet nur mit geringen betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu rechnen.

Fazit:

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sind die Auswirkungen nicht vollständig zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden werden trotz der Versiegelung und des damit verbundenen dauerhaften Verlustes natürlicher Bodenfunktionen aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen als Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

5.3.2 Schutzgut Wasser

Bestand:

Natürliche Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Der Sandsteinkeuper bildet das relevante Grundwasserstockwerk. Die Sandsteine mit unregelmäßig auskeilenden Tonsteinlagen und -linsen bilden regional bedeutende Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit geringer bis mittlerer Trennfugendurchlässigkeit. In der Regel weisen die geologischen Verhältnisse nur ein geringes Filtervermögen auf. Bei höheren tonigen Anteilen erhöht sich die Schutzfunktion.

Wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers können bei ordnungsgemäßigem Baustellenbetrieb nach dem heutigen Stand der Technik weitestgehend ausgeschlossen werden, sodass hier keine erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Aufgrund der anlagebedingten Neuversiegelung von rund 0,55 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche entsteht eine nachhaltige Beeinträchtigung durch Verlust der natürlichen Bodenfunktionen bezüglich des Wasserhaushalts. Die Versiegelung durch Bebauung mit einem Supermarkt sowie die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Betriebsflächen führt zu einer Verminderung des Retentionsvermögens, zu einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung sowie zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Die Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem mit Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort vermindert die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt und -kreislauf. Positive Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss kann auch die empfohlene Dachbegrünung aufweisen.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades werden die anlagebedingten Auswirkungen als mittel bis hoch bewertet.

Betriebsbedingt sind keine erheblichen Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Fazit:

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird insgesamt als mittel eingestuft.

5.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Das Planungsgebiet ist klimatisch-meteorologisch durch verhältnismäßige Trockenheit und ausgeglichene, milde Temperaturen gekennzeichnet.

Die mittleren Jahresniederschläge liegen zwischen 600 und 650 mm und damit unter dem bayerischen Landesdurchschnitt von ca. 880 mm. Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8-8,5°C, der Trockenheitsindex 35-40 mm/°C. Vorherrschende Hauptwindrichtung im Planungsgebiet ist im Juni NW bis SW und im Dezember SW bis SO.

Kleinklimatisch stellen die Ackerflächen des Geltungsbereichs Kaltluftentstehungsflächen im Nahbereich der Siedlungsflächen von Abenberg dar. Aufgrund der topographischen Situation mit steigendem Gelände zum Burgberg hin und leichtem Gefälle in Richtung Norden zum Kaltenbach, haben die Flächen nur eine untergeordnete Bedeutung für die Kaltluftversorgung von Abenberg.

Auswirkungen:

Bezüglich des Schutzgutes Klima/Luft sind keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen.

Baubedingt ist durch den Baustellenverkehr eine Erhöhung der Staub- und Abgasemissionen zu erwarten. Diese sind jedoch lokal und zeitlich eng begrenzt, weshalb die Auswirkungen als gering bewertet werden.

Durch die geplante Bebauung werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher als Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu stark überhitzten Stadtfächen einzustufen waren. Die entstehenden Versiegelungs- und Dachflächen tragen insbesondere in den Sommermonaten zur stärkeren Erwärmung der Umgebungsluft bei.

Aufgrund der Vorbelastungen durch die Staatsstraße, die westlich und nördlich anschließenden weiteren Kaltluftentstehungsflächen sowie die geplanten Eingrünungen werden die anlagebedingten Auswirkungen trotz der hohen GRZ von 0,8 als gering bis mittel eingestuft. Durch die empfohlene Dachbegrünung kann die Flächenaufheizung reduziert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen vor allem durch Kunden- und Anlieferverkehr tagsüber. Aufgrund der Vorbelastung durch die Staatsstraße, die geplante Eingrünung und die zeitliche Beschränkung der Nutzung im Rahmen der Öffnungszeiten werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft als gering eingestuft.

Fazit:

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind insgesamt mit geringer Erheblichkeit einzustufen.

5.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Als potentiell natürliche Vegetation würden sich ohne menschliche Einflüsse langfristig Buchenwälder mäßig basenreicher, mäßig nährstoffversorgter Standorte entwickeln. Aufgrund der anthropogenen Nutzung ist die potentielle natürliche Vegetation nicht mehr ablesbar.

Bestand:

Der Geltungsbereich umfasst überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen nördlich der Staatsstraße St 2220 (vgl. Abbildung 4).

