



23. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel“

Begründung und Umweltbericht
i.d.F. vom 25.04.2022



Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und Planungserfordernis	2
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
2.1	Landesplanerische Vorgaben	2
2.2	Regionalplan	3
3	Abgrenzung des Planungsgebietes	3
4	Darstellung im Rechtswirksamen Flächennutzungsplan	4
5	Änderungen	4
6	Denkmalschutz	5
7	Eingriffsausgleich / Umweltbericht	5
7.1	Umweltrelevante Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.	5
7.2	Umweltrelevanten Auswirkungen auf die Artenvielfalt, Tiere und Pflanzen	6
7.3	Umweltrelevante Auswirkungen auf Boden und Fläche	6
7.4	Umweltrelevante Auswirkungen auf Wasser und Wasserhaushalt	6
7.5	Umweltrelevante Auswirkungen auf Klima und Luft	6
7.6	Umweltrelevante Auswirkungen auf das Landschaftsbild	6
7.7	Umweltrelevante Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	6
7.8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	7
7.9	Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	7
7.10	Auswirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)	7
7.11	Art und Menge der Immissionen	7



Teil A, Begründung

1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs soll im Süden von Abenberg ein Verbrauchermarkt angesiedelt werden.

Das Areal liegt im Süden des Gewerbegebietes an der Siemensstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16/1 Gewerbegebiet.

Um das qualifizierte Baurecht für die Errichtung des Marktes zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung.

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, Aus dem Jahr 2007. Da der Flächennutzungsplan für diesen Bereich gewerbliche Bauflächen darstellt, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

2.1 Landesplanerische Vorgaben

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die in verschiedenen Stufen formulierten Ziele sind verpflichtend in die nächstfolgende Planung zu übernehmen bzw. bei der Entwicklung der Ziele zu beachten. Maßgebend sind vor allem die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 01. März 2018 und des Regionalplanes für die Planungsregion Nürnberg (Region 7).

Auf Ebene der Landesplanung sind bei der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen insbesondere folgende Ziele zu beachten.

LEP 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung



(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Im vorliegenden Fall werden die bestehenden Potentiale im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes genutzt.

2.2 Regionalplan

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

„In den Grundzentren soll darauf hingewirkt werden, dass ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereiches dauerhaft vorgehalten wird.“ (G 2.2.2.1)

Durch das Vorhaben können die regionalplanerischen Vorgaben somit wirksam unterstützt werden.

3 ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtgebietes. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 1013, 1014/2 und 1016/8 der Gemarkung Abenberg mit einer Fläche von ca. 0,71 ha und wird umgrenzt

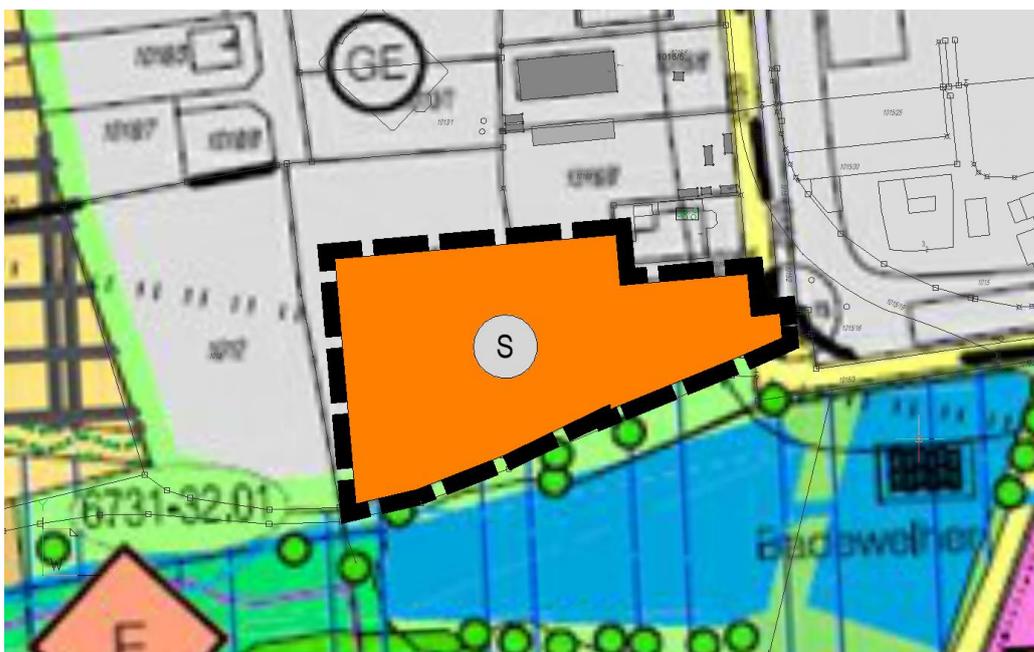
- Im Norden, Osten und Westen vom bestehenden Gewerbegebiet
- Im Süden vom bestehenden öffentlichen Feldweg Fl.Nr. 1349 der Gemarkung Abenberg

4 DARSTELLUNG IM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Abenberg ist der betroffene Bereich, gemäß dem rechtswirksamen Bebauungsplan, als gewerbliche Baufläche dargestellt.

5 ÄNDERUNGEN



Gemäß den Festsetzungen im Parallel aufgestellten Bebauungsplan wird der Geltungsbereich als „Sondergebiet Einzelhandel“ dargestellt.



Die die Im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächen wurden mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmt und hinsichtlich der Abschöpfungsquote als verträglich eingestuft.

6 DENKMALSCHUTZ

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0911/23 58 50, Fax 0911/2358528) mitgeteilt werden.

7 EINGRIFFSAUSGLEICH / UMWELTBERICHT

Die Umweltbelange sowie die Eingriffs-Ausgleichsthematik wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits behandelt. Da die Grundflächenzahl von 0,8 beibehalten wird und der Umgriff vollständig innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes liegt, ergibt sich kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine signifikanten Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht beschränkt sich daher auf eine vereinfachte Abarbeitung der umweltbezogenen Belange

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter auf Grundlage des Planungsstandes, des derzeitigen Wissensstandes und unter Berücksichtigung der vorhandenen Prüfmethode dargestellt. Dadurch können Aussagen getroffen werden, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen oder nicht.

7.1 Umweltrelevante Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

Das Plangebiet war ehemals als Gewerbegebiet festgesetzt, in dem vorwiegend nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe untergebracht werden sollten.

Die Nutzung als „Sondergebiet Einzelhandel“ unterscheidet sich in der Wirkung auf die Menschliche Gesundheit nicht wesentlich von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern, Lagerplätzen, öffentlichen Betrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen etc., so dass hier keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten sind.

Im Zuge der Bebauung wird es zu Belastungen mit Luftschadstoffen und durch Lärm kommen. Die Beeinträchtigungen treten jedoch nur kleinräumig und zeitlich begrenzt während der Bauphase auf. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind



hinnehmbar und nicht weiter wesentlich, zumal sie auch bei Realisierung der ursprünglichen Nutzung aufgetreten wären.

7.2 Umweltrelevante Auswirkungen auf die Artenvielfalt, Tiere und Pflanzen.

Durch die Änderung des Gewerbegebietes in ein „Sondergebiet Einzelhandel“ ergeben sich keine umweltrelevanten Auswirkungen auf die Artenvielfalt, Tiere und Pflanzen. Gesetzlich geschützte Biotop sind durch die Maßnahme nicht betroffen. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden Maßnahmen durchgeführt, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern. Nachhaltig negative Folgen auf das Schutzgut sind somit nicht zu erwarten.

7.3 Umweltrelevante Auswirkungen auf Boden und Fläche

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung auf einer bereits mit Baurecht belegten Fläche handelt, sind gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Hierzu sind u.a. "zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen (...) die Möglichkeiten (...) insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen (...)". Dieser Grundsatz wird mit der Änderung des Bebauungsplanes befolgt.

7.4 Umweltrelevante Auswirkungen auf Wasser und Wasserhaushalt

Die Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser verläuft über die ausgebaute technische Infrastruktur. Trinkwasserschutz zonen sind nicht vorhanden, das Grundwasser wird durch den sorgsamen Umgang mit Boden und Fläche nicht beeinträchtigt. Schädigende Umweltauswirkungen sind nicht anzunehmen.

7.5 Umweltrelevante Auswirkungen auf Klima und Luft

Die Fläche fungiert weder als Kaltluftentstehungsgebiet noch als Luftleitbahn. Das bauliche Maß der Dichte ist für allgemeine Wohngebiete üblich. Es sind zudem grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Das Schutzgut Klima und Luft wird nicht beeinträchtigt.

7.6 Umweltrelevante Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Das Areal grenzt an die bestehende Bebauung an. Die zulässige Wandhöhe wird durch die Änderung von 6 auf bis zu 10 m erhöht. In Sichtweite des Vorhabens befinden sich jedoch bereits verschiedene Gebäude in vergleichbarer Höhe, so dass das Stadt- und Landschaftsbild durch das Vorhaben nicht wesentlich negativ beeinflusst wird.

7.7 Umweltrelevante Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter



Weder im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung oder im direkten Umfeld des Vorhabens befinden sich Kultur und Sachgüter, die durch das Vorhaben beeinflusst werden.

7.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Hierzu sind u.a. "zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen (...) die Möglichkeiten (...) insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen (...)".

Dieser Grundsatz wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet 16/1“ in ein „Sondergebiet Einzelhandel“ befolgt. Durch die Änderung des Baurechts wird die Inanspruchnahme unbeplanter Außenbereichsflächen an anderer Stelle vermeiden.

7.9 Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge

Verschiedene Schutzgüter sind voneinander abhängig und beeinflussen sich gegenseitig. Aufgrund der aktuellen Nutzung und der angesprochenen Auswirkungseffekte auf die einzelnen Schutzgüter ist eine negative Kumulation nicht zu erwarten.

7.10 Auswirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Im Zuge einer Nichtdurchführung können positive Effekte ausgeschlossen werden. Die Flächen würden zukünftig entsprechend der geltenden Festsetzungen als Gewerbegebiet genutzt werden.

7.11 Art und Menge der Immissionen

Bei den Baumaßnahmen und bei der Nutzung der Flächen, insbesondere durch Heizungsanlagen und Zu- und Abfahrten, werden Luftschadstoffe in geringem Umfang freigesetzt. Diese sind jedoch nicht weiter wesentlich, zumal sie auf bei Realisierung der ursprünglichen Nutzung aufgetreten wären.

Durch die Nutzungsart „Einzelhandel“ beschränken sich die Emissionen im Wesentlichen auf den Zielverkehr und die Anlieferung.

Aufgestellt Kalchreuth den 25.04.2022
Gez. E. Bökenbrink