

## **BEGRÜNDUNG**

**zur**

**22. Änderung  
des Flächennutzungs- und Landschaftsplans**

**(Bereich der vorhabenbezogenen 5. Bebauungsplan-Änderung  
"Sandhof – Lidl-Erweiterung")**

**Stadt Ebern**

**Landkreis Haßberge**

Entwurf vom 11.11.2020

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANUNGSVERLAUF</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Fachinformationen	3
1.3	Verfahrensschritte	4
<b>2</b>	<b>ZIELE UND ZWECK DER ÄNDERUNG</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>AUSWIRKUNG DER ÄNDERUNG</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>BETEILIGTE FACHSTELLEN</b>	<b>5</b>

---

## **1 PLANUNGSVERLAUF**

### **1.1 Veranlassung zur Planung**

Im Gewerbegebiet "Sandhof" der Stadt Ebern befindet sich auf dem Grundstück Carl-Benz-Straße 2, Flur-Nr. 235, Gemarkung Heubach, ein Lidl-Markt, der in den letzten Jahren zahlreichen Veränderungen unterlag, die erforderlich wurden, um aktuellen Anforderungen der Gesetzeslage oder der Kundenwünsche zu entsprechen.

Nunmehr ist zur Verbesserung der Warenpräsentation und der Verbesserung der Regalzugänglichkeit auch für ältere Menschen eine Erweiterung der Verkaufsfläche erforderlich.

Gemäß Mitteilung der Regierung von Unterfranken wird der Lidl-Markt durch die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.300 m<sup>2</sup> zu einem Einzelhandelsgroßprojekt. Trotz räumlicher Nähe zum bestehenden Rewe-Markt und zum geplanten Aldi-Markt, mit denen ein räumlicher Zusammenhang besteht, wird diese Vergrößerung des Lidl-Marktes von der Regierung noch nicht als erheblich überörtlich raumbedeutsam bewertet. Daher ist der Lidl-Markt landesplanerisch für sich allein zu betrachten.

Das Mittelzentrum Ebern ist gemäß Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) des LEP (Landesentwicklungsprogramm) ein geeigneter zentraler Ort für die Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten.

Da ein Einzelhandelsgroßprojekt nur in sonstigem Sondergebiet zulässig ist, ist eine Änderung der baulichen Nutzung von bisherigem Gewerbegebiet in Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (GEH) erforderlich. Um die Entwicklung der verbindlichen Bauleitplanung aus der vorbereitenden Bauleitplanung sicherzustellen, ist folglich die entsprechende Änderung von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche erforderlich.

Die Stadt Ebern hat daher am 24.10.2019 beschlossen, nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur vorhabenbezogenen 5. Bebauungsplan-Änderung „Sandhof – Lidl-Erweiterung“ die diesbezügliche 22. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes aufzustellen.

Mit der Bearbeitung der Planung wurde die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, beauftragt. Der Vorhabenträger Lidl Vertriebs-GmbH ist Kostenträger dieser Maßnahme.

### **1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Fachinformationen**

Wie in Kapitel 1.1 bereits erwähnt, entsteht trotz der Nähe zu den Einkaufsmärkten Aldi und Rewe keine erheblich überörtlich raumwirksame Agglomeration. Die Carl-Benz-Straße stellt eine Trennwirkung zwischen diesen Märkten und dem Lidl-Markt dar.

Zur Gewährleistung einer städtebaulich integrierten Lage ist eine fußläufige Anbindung der ca. 550 m entfernt liegenden Ortschaft Heubach vorzusehen. Diese wird die Stadt Ebern unabhängig vom vorliegenden Bauleitplanverfahren realisieren. Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt Ebern zur besseren Anbindung des Standortes in Abstimmung mit dem Landkreis und dem Nahverkehrsbetreiber eine zusätzliche Haltestelle des ÖPNV im Zuge der Realisierung des geplanten Geh- und Radweges von Heubach nach Ebern.

Zur Berücksichtigung der in der konkreten Bauleitplanung ermittelten Schallschutzmaßnahmen ist der Änderungsbereich mit dem Planzeichen 15.6 PlanzV umgrenzt.

### 1.3 Verfahrensschritte

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird nach dem im Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

24.10.2019	Aufstellungsbeschluss
29.04.2020	Beschluss des Vorentwurfs
08.05.2020	ortsübliche Bekanntmachung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
11.05. – 12.06.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
11.11.2020	Beratung der Anregungen und Billigungsbeschluss
04.12.2020	ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
14.12.2020 - 15.01.2021	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
Februar 2021	Beratung der Anregungen
Februar 2021	Feststellungsbeschluss
Februar 2021	Einleitung des Genehmigungsverfahrens

## 2 ZIELE UND ZWECK DER ÄNDERUNG

Ziel der Änderung ist die Anpassung des vorbereitenden Bauleitplans an die durch die beabsichtigte konkrete Bauleitplanung bewirkte Änderung der baulichen Nutzung, um die Entwicklung aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan sicherzustellen.

Zweck der Änderung ist die Herstellung der übereinstimmenden Aussagen von Flächennutzungs- und Landschaftsplan und konkretisierter Bauleitplanung hinsichtlich der Sonderbaufläche nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO für geplanten großflächigen Einzelhandel zur Deckung des bestehenden Bedarfs.

## 3 AUSWIRKUNG DER ÄNDERUNG

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird bisherige gewerbliche Baufläche in Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel geändert.

Da der geplanten Erweiterung in der konkreten Bauleitplanung auch Entsiegelung bisher gepflasterter Flächen mit Umwandlung in Grünfläche entgegengestellt wird, ergibt sich keine Verschlechterung im Hinblick auf die Auswirkungen für Natur und Landschaft bzw. auf die Schutzgüter. Auf einen Umweltbericht kann daher verzichtet werden.

Auf die konkrete Bauleitplanung wird verwiesen.

#### 4 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bauleitplanverfahren werden die nachfolgend genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die betroffen sein könnten, beteiligt:

1. Landratsamt Haßberge
2. Regierung von Unterfranken
3. Staatliches Bauamt Schweinfurt
4. Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg
6. Bayernwerk AG, Bamberg
7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
9. Regionaler Planungsverband Main-Rhön
10. Industrie- und Handelskammer Würzburg
11. Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
12. Kreisbrandrat Ralf Dressel

##### Nachbargemeinden

13. Stadt Königsberg i. Bay.
14. Markt Burgpreppach
15. Markt Rentweinsdorf
16. Gemeinde Kirchlauter
17. Gemeinde Pfarrweisach
18. Gemeinde Untermerzbach

Sollten sich im Verfahren Änderungen ergeben, so wird der Plan / die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:

Bamberg, den 29.04.2020, geändert am 11.11.2020

Sf-Eb-Ku 19.057.7

Für den Fachbereich  
Bauleitplanung:  
i. A.



Kutzner

Planungsgruppe S t r u n z  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstr. 39, 96052 Bamberg  
( 0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder