

## **BEGRÜNDUNG**

zur

**vorhabenbezogenen 5. Bebauungsplan-Änderung  
„Sandhof – Lidl-Erweiterung“**

**Stadt Ebern**

**Landkreis Haßberge**

Vorentwurf vom 29.04.2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANUNGSVERLAUF</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	3
1.3	Verfahrensschritte	4
1.4	Grundlagen des Bauleitplanverfahrens	4
<b>2</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b>	<b>4</b>
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
2.2	Grundstücksverhältnisse	5
2.3	Baugrund	5
<b>3</b>	<b>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>ARTENSCHUTZ</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>BETEILIGTE FACHSTELLEN</b>	<b>8</b>
	<b>Anlage</b>	
	<b>Anhang</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. Zusätzlich erfolgt eine Erweiterung der Lagerfläche im Westen des bestehenden Gebäudes, so dass der hier bisher vorhandene Rücksprung in der Fassade aufgehoben wird (s. Anlage). Damit geht eine flächenmäßige Erweiterung der Grundfläche des bestehenden Marktes einher, verbunden mit der Erweiterung der Baugrenze nach Norden, um dort die zu verschiebende Anlieferungszone für die LKW zu berücksichtigen.

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.

Die Stadt Ebern hat daher am 24.10.2019 beschlossen, hierfür die vorhabenbezogene 5. Bebauungsplan-Änderung „Sandhof – Lidl-Erweiterung“ aufzustellen (s. hierzu auch Kap. 3).

**Vorhabenträger** und Initiator der aufliegenden Planung ist die

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG Ostfranken  
In der Bög 18, 91330 Eggolsheim

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 Gegebenheiten

Mit der Änderung der Nutzung von Gewerbe- in Sondergebiet ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese 22. Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung wurde ebenfalls am 28.11.2019 beschlossen und wird parallel zum vorliegenden Bebauungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt.

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.

### 1.3 Verfahrensschritte

Die Bebauungsplan-Änderung wird vorhabenbezogen nach § 12 BauGB 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
25.06.2020	Beratung der Anregungen und Billigungsbeschluss
Juli 2020	ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
Juli – August 2020	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
September 2020	Beratung der Anregungen
September 2020	Satzungsbeschluss
Ende 2020	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

### 1.4 Grundlagen des Bauleitplanverfahrens

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).

## 2 GELTUNGSBEREICH

### 2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch die Fl.-Nr. 235/5, Gemarkung Heubach
Im Osten:	durch die Flur-Nr. 218 (B 279), Gemarkung Heubach
Im Süden:	durch die Fl.-Nrn. 235/11 und 237/3 (Carl-Benz-Straße), Gemarkung Heubach
Im Westen:	durch die Fl.-Nrn. 235/7, 235/8 und 235/12, Gemarkung Heubach

Das Baugebiet umfasst die Flur-Nr. 235 der Gemarkung Heubach mit einer Fläche von 0,7149 ha.

## **2.2 Grundstücksverhältnisse**

Das Baugrundstück befindet sich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers.

## **2.3 Baugrund**

Der Baugrund ist durch die bereits durchgeführten Baumaßnahmen bekannt. Es herrschen quartäre Ablagerungen im Auenbereich der Baunach vor, meist Mergel, Sand, Kies und Lehm aus dem Jungholozän.

Schichtwasseraustritte sind nicht bekannt.

Altlastenverdachtsflächen sowie belastete Böden sind ebenfalls nicht bekannt.

Es liegen keine Erkenntnisse bezüglich innerhalb des Geltungsbereiches liegender, schutzwürdiger Bodendenkmäler vor.

Möglicherweise zutage tretende Bodendenkmäler (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.) sind gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde zu melden.

# **3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**

## **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird das Sonstige Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel und Discountwaren“ festgesetzt.

Sonstige Sondergebiete dienen der Darstellung und Festsetzung von Gebieten, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

Das Sonstige Sondergebiet erhält als Art der Nutzung die Bestimmung „Großflächiger Einzelhandel“. Die Großflächigkeit resultiert aus der zukünftigen Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup>, die in einem Gewerbegebiet nicht zulässig wäre.

Als konkrete Zweckbestimmung wird „Lebensmittel und Discountwaren“ festgesetzt, um dem Planungsziel und dem sortimentsspezifischen Angebot konkret zu entsprechen.

### Immissionsschutz:

Für den Änderungsbereich wird ein Emissionskontingent mit einem maximal zulässigen Schallleistungspegel von tags (6.00 – 22.00 Uhr) 65 dB(A) pro m<sup>2</sup> und nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 50 dB(A) pro m<sup>2</sup> gemäß Vorgabe und Übernahme aus dem bisher rechtswirksamen Bebauungsplan „Sandhof“ festgesetzt. Der Nachweis obliegt dem Bauherrn im Rahmen der Bauvorlage.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNVO von 1,2 sind gemäß Vorgabe und

Übernahme aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Sandhof“, der aus dem Jahr 1986 stammt, als Höchstgrenze festgesetzt.

Angesiedelt hatte sich im aktuellen Planänderungsbereich zunächst das Autohaus Sennfelder. Nach dessen Aufgabe wurde mit Bescheid des Landratsamtes Haßberge vom 07.04.2006 (III/2 BV-Nr. 00043/06) der Neubau des noch heute bestehenden Lidl-Einkaufsmarktes mit einer Grundfläche von 1.290,45 m<sup>2</sup> (GRZ = 0,18), einer Geschoßfläche von 1.193,42 m<sup>2</sup> (GFZ = 0,1781), einer Verkaufsfläche (inkl. Kassenzone) von 888,21 m<sup>2</sup> und 151 Stellplätzen genehmigt.

Aufgrund einer gesetzlichen Neuregelung, die zur Rücknahme von Pfandflaschen verpflichtet, wurde dann eine Erweiterung i. S. eines Anbaus für einen Pfandraum erforderlich.

Mit Bescheid des Landratsamtes Haßberge vom 13.07.2006 (III/2 BV-Nr. 00722/06) wurden dann eine Grundfläche von 1.370,27 m<sup>2</sup> (GRZ = 0,1917), eine Geschoßfläche von 1.273,25 m<sup>2</sup> (GFZ = 0,166), eine (gleichbleibende) Verkaufsfläche (inkl. Kassenzone) von 888,21 m<sup>2</sup> und 144 Stellplätze genehmigt.

Im Jahr 2011 erfolgte dann ein Bauantrag zum Anbau einer Backvorrichtung mit Tiefkühlzelle, entsprechender Verlagerung der Leergutannahme und Aufstellung einer Einkaufswagenanlage im Parkplatzbereich, die bisher innerhalb der Kubatur des Hauptgebäudes untergebracht war.

Mit Bescheid des Landratsamtes Haßberge vom 09.09.2011 (III/2 BV-Nr. 00811/11) wurden dazu eine Grundfläche von 1.420,67 m<sup>2</sup> (GRZ = 0,1988), eine Verkaufsfläche von 946,16 m<sup>2</sup> und 130 Stellplätze genehmigt.

Dabei wurden bei der Ermittlung der GRZ die vorhandenen Pflasterflächen (Stellplätze und Einkaufswagenanlage) zu 50 % in die Grundfläche eingerechnet, woraus sich eine GRZ von 0,49 ergab. Die festgesetzte GRZ von 0,6 ist also deutlich unterschritten.

Dazu ist Folgendes anzumerken:

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Sandhof“ stammt aus dem Jahr 1986. Die damals festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 bezog sich gemäß damals geltender Baunutzungsverordnung (BauNVO von 1977) lediglich auf Gebäude und überdachte Stellplätze. Die GRZ von 0,6 wird also auch von den seither erfolgten Änderungen eingehalten; das Landratsamt Haßberge bestätigte mit Mitteilung vom 22.08.2013, dass die BauNVO von 1977 weiterhin für den Bebauungsplan „Sandhof“ gilt.

Mit Bescheid des Landratsamtes Haßberge vom 02.12.2013 (III/2 BV-Nr. 00888/13) wurde dann ein Änderungsantrag zur Genehmigung von 2011 genehmigt (Erweiterung Verkaufs- und Lagerfläche). Damit sind nun eine Grundfläche von 1.498 m<sup>2</sup> (GRZ = 0,21), eine Verkaufsfläche von 984,77 m<sup>2</sup> und 127 Stellplätze genehmigt.

Nunmehr steht im Zuge der in Kapitel 1.1 beschriebenen Erweiterung eine Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.300 m<sup>2</sup> an.

Es wird eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen wird die konforme Umsetzung der künftigen Bebauung sichergestellt.

### **3.3 Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Die vorgesehene Erweiterung erfolgt durch Anbau an den Bestand, so dass das bisherige optische Erscheinungsbild des Einkaufsmarktes so gut wie keiner Veränderung unterliegt.

Erweitert wird Lagerfläche durch Schließen eines baulichen Einschnittes an der Westseite des Gebäudes sowie der Verkaufsraum durch entsprechende Ausdehnung des Baukörpers und da-

mit einhergehende Verschiebung der Anlieferzone nach Norden. Dazu ist lediglich die entsprechende Erweiterung der Baugrenze erforderlich.

Die Erweiterung kann im Detail dem Vorhaben- und Erschließungsplan (s. Anhang) entnommen werden.

Für die Stellplätze ist ein entsprechender Bereich mit dem Planzeichen für Nebenanlagen dargestellt. Dieser Bereich umfasst den verbleibenden bisherigen Stellplatzbestand und stellt auch den künftigen Stellplatzbedarf sicher.

Zur Beschränkung der Gebäudehöhe wird die maximal zulässige Firsthöhe gemäß Bestand mit 6,40 m über dem Niveau des Kundenparkplatzes festgesetzt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung wird ein Standort für einen Werbepylon am südlichen Rand des Geltungsbereiches zur Carl-Benz-Straße hin mit einer max. zulässigen Höhe von 7,5 m über dem Niveau des bestehenden Parkplatzes festgesetzt sowie eine Werbetafel im Bereich der Zufahrt von der Carl-Benz-Straße mit einer maximal zulässigen Höhe von 1,25 m über Niveau der Zufahrt.

Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt, um eine Gebäudelänge von > 50 m zu ermöglichen, die schon im Bestand gegeben ist.

#### **4 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG**

Die verkehrstechnische Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Bestandes werden weiterhin verwendet, die Erweiterung macht keine neuen Einrichtungen erforderlich. Die Grunddienstbarkeit für die Abwasserdruckleitung ist gemäß bisheriger Festsetzung übernommen und gilt weiterhin.

Die Zu- und Abfahrt des Parkplatzes erfolgt nach wie vor über die bestehenden Straßen und die bestehende Zufahrt.

#### **5 UMWELTBELANGE**

Um festzustellen, ob aufgrund eines Bauleitplans ein Eingriff zu erwarten und ggf. auszugleichen ist, muss lt. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB das bereits bestehende Baurecht gemäß letztgültigem Bebauungsplan geprüft werden. Dabei ist nicht entscheidend, ob das Baurecht bereits realisiert worden ist.

Gemäß bestehendem Baurecht ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zulässig. Die vorliegende Bebauungsplanänderung sieht die Beibehaltung dieser GRZ vor. Die vorgesehenen Erweiterungsflächen liegen innerhalb der bisher geltenden Baugrenze und betreffen überwiegend bereits vorhandene Verkehrsfläche (Parkplatzfläche und Anlieferzone).

Der zulässige Grad an Versiegelung gemäß der nach wie vor geltenden GRZ von 0,6 wird nicht überschritten. Ein Ausgleich wird nicht erforderlich. Bestehende Gehölze am Ostrand und die Einzelbäume im Parkplatzbereich werden zum Erhalt festgesetzt.

Die im rechtskräftigen Planstand enthaltene Festsetzung einer maximalen Schallemission von 65 dB(A)/qm tags und 50 dB(A)/qm nachts wird unverändert übernommen, so dass sich hinsichtlich des Schutzgutes Mensch keine Verschlechterungen ergeben.

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche ergeben sich somit keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

## 6 ARTENSCHUTZ

Sofern Rodungen notwendig werden, dürfen diese zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur von Anfang Oktober bis Ende Februar, erfolgen.

Um Tötungen von Insekten durch Anlockungseffekte durch Leuchtmittel zu vermeiden, sind zur Beleuchtung der Straßenanlagen insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen, also z. B. warmweiße LED-Lampen.

## 7 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

Die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Bevölkerung und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnis gegeben, verbunden mit der Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wird die Planung ein weiteres Mal für die Öffentlichkeit ausgelegt und erneut den Trägern öffentlicher Belange zugeleitet, wiederum mit der Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Mit der Bekanntmachung der Satzung wird die Planung dann rechtsverbindlich.

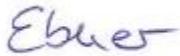
Sollten sich im Verlauf des Verfahrens Änderungen ergeben, so werden der Plan und / oder die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:

Bamberg, den 29.04.2020

Sf-Eb-Ku 19.057.7

Für den Fachbereich  
Landschafts- und Grünplanung:  
i. A.



Ebner

Für den Fachbereich  
Bauleitplanung:  
i. A.



Kutzner

Planungsgruppe Strunz  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstr. 39, 96052 Bamberg  
( 0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder

Anlage

