

Gemeinde Großhabersdorf

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 25 „Fernabrünster Straße“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand Fertigstellung 15.12.2016

1. Planungsanlass, geplantes Vorhaben, landesplanerische Bewertung

Die Gemeinde Großhabersdorf hat dringenden Bedarf an einer Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten. Seit einigen Jahren versucht die Gemeinde einen zweiten Supermarkt zu bekommen und hat umfangreiche Studien beauftragt, um einen geeigneten Platz zu finden.

Nachdem eine Fläche direkt nordöstlich des bestehenden Supermarktes gefunden und seine Genehmigungsfähigkeit mit den wesentlichen Fachbehörden abgeklärt wurde, hat die Betreiberin des bestehenden Marktes (Fa. EDEKA) reagiert und eine Erweiterung des bestehenden Marktes auf 1200 m² Verkaufsfläche beantragt.

Da die Gemeinde an der Verbesserung der Versorgungssituation mit Dingen des täglichen Bedarfs erheblich interessiert ist – im bestehenden Markt ist nur ein eingeschränktes Warensortiment vorhanden – unterstützt sie das vorliegende Planungsvorhaben.

Die gemeindliche Zielsetzung bedingt eine Erweiterung des früher bereits dargestellten „Sonstigen Sondergebietes Lebensmittel- und Getränkemarkt“ (SO L+G) um einige Meter nach Südosten. Gleichzeitig wird der ökologische Ausgleich, auch für den bestehenden Markt neu geregelt.

Landesplanerische Bewertung:

Für die Landesplanung ist zu prüfen, ob durch die Erweiterung des bestehenden Vorhabens ein sondergebietspflichtiges Einzelhandelsgroßprojekt entsteht und ob dieses Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang steht. Gem. § 11 Abs. 3 BauNVO liegt die Schwelle zur Großflächigkeit bei exakt 800 qm Verkaufsfläche einschließlich aller Räume, die der Kunde geschäftsmäßig betreten kann. Mit der geplanten 1.200 qm-Verkaufsfläche liegt der vergrößerte EDEKA-Markt über der Grenze zur Großflächigkeit.

Die vom Betrieb ausgehenden Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sind zu berücksichtigen. Gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 und 3 Baunutzungsverordnung sind wesentliche Auswirkungen anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 qm überschreitet. Dies ist bei vorliegender Erweiterung der Fall. Das Vorhaben ist demnach als ein Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen und im Rahmen der geplanten Erweiterung des Sondergebiets anhand der Ziele und Grundsätze auf landesplanungsrechtliche Zulässigkeit zu überprüfen.

Seitens des Landesentwicklungsplanes sind zwei Punkte einschlägig:

LEP 5.3.1 Lage im Raum: Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 qm Verkaufsfläche in allen Gemeinden.

LEP 5.3.2 Lage in der Gemeinde: Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Die Einschätzung der Regierung lautet: Die Ansiedlung eines Lebensmittelverbrauchermarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm ist gem. Ziel 5.3.1 LEP in der Gemeinde Großhabersdorf zulässig. Der zusätzliche Bäcker mit einer Verkaufsfläche von 100 qm ist landesplanerisch ebenfalls zulässig, wenn er einen eigenständigen Betrieb darstellt. Der Standort ist städtebaulich integriert (Ziel 5.3.2 LEP).

Das Plangebiet liegt innerhalb des regionalen Grünzugs Biberttal. Maßnahmen, die die Funktion der regionalen Grünzüge beeinträchtigen, sollen lt. Regionalplan vermieden werden. Angesichts der angrenzenden Bebauung sowie der vergleichsweise geringen Erweiterung von ca. 500 qm kann davon ausgegangen werden, dass eine nennenswerte Funktionsentwertung des regionalen Grünzugs nicht gegeben ist.

2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)



Abb. 1:
Planaus-
schnitt links:
Auszug aus
dem wirk-
samen FNP,
Ohne Maß-
stab, Ände-
rungsbereich
schwarz
gestrichelt
umrandet

Die Qualität des wirksamen FNP lässt sehr zu wünschen übrig. Es handelt sich um einen sehr alten, handgezeichneten Plan, der in der Vergangenheit mehrfach mit Deckblättern überklebt wurde. Die 2002 eingetragene Sondergebietsfläche ist in der Darstellung als dunkelgraue Flächen enthalten, das Deckblatt überdeckt leider die angrenzenden Flächendarstellungen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Erweiterungsfläche als landwirtschaftliche Fläche (gelb) dargestellt. Direkt östlich angrenzend ist eine Retentionsfläche in Kombination mit einer ökologischen Ausgleichsfläche dargestellt. Sie wurde für den damals geplanten Einkaufsmarkt festgesetzt.

Diese Plandarstellung erschließt sich dem Betrachter nur, wenn er den damaligen Bebauungsplan (Ausschnitt siehe Plandarstellung linke Seite) kennt.

Südlich und östlich ist „gelbe Fläche“ (Fläche für die Landwirtschaft) eingetragen. Nördlich und nordwestlich liegt die Staatsstraße ST 2246, westlich verläuft die Kreisstraße FÜ 20, Fernabrünster Straße. Die Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze) befindet sich südlich des Änderungsbereichs (im wirksamen FNP nicht dargestellt).

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone von 20 m bzw. 40 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße ist im wirksamen FNP nicht erkennbar, ist aber im Änderungsplan nun dargestellt.

Südlich an das Sondergebiet grenzen eine Mischgebietsfläche und der Bauhof der Gemeinde an. Westlich der Kreisstraße befindet sich eine Gewerbefläche (Tanklager). Sie sind allerdings aufgrund der Überdeckung durch das Deckblatt nicht erkennbar.

Das Planungsgebiet ist durch die Staats- und Kreisstraße und die umgebenden Gewerbeflächen baulich deutlich geprägt.

3. Geltungsbereich:

Die bisher im Plan dargestellten Sichtflächen auf die übergeordneten Straßen Staatsstraße 2246 und Kreisstraße FÜ 20 sind nicht im Geltungsbereich enthalten gewesen. Damit können keine Festsetzungen für diese Flächen getroffen werden, obwohl sie im Textteil der Satzung so enthalten sind.

Im Rahmen der 1. Änderung wurden diese Flächen nun in den Geltungsbereich integriert. Die entsprechende Festsetzung zur Freihaltung der Sichtflächen ist übernommen worden.

Der Geltungsbereich umfaßt den gesamten Geltungsbereich des früheren Bebauungsplanes einschließlich der Erweiterung der Baufläche nach Südosten sowie die Flächen der Sichtdreiecke und die ökologischen Ausgleichsflächen. Die Flurnummern lauten: 7/4; 7/7; 7/8; 7/9; 7/14; 7/17; 7/21; 7/22; 633/1; 647/6; 647/7; 647/8 sowie Teilflächen aus den Fl.-Nrn. 594/35 (Staatsstraße); 636 (Ökoausgleichsfläche neu) 647 (Bauhof) und 647/19 (Fernabrünster Straße). Sie sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Der frühere Bebauungsplan umfasste keine Begründung. Sie wird nun erstmalig erstellt.

4. Planung:

4.1. Gebietstyp, Nutzungsregelungen, GRZ, GFZ etc.

Das vorhandene Sondergebiet wird um eine schmale Fläche von rund 8 m Tiefe in den Talgrund der Bibert hinein erweitert. Damit wird die vorhandene Gebietsfestsetzung „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 BauNVO weitergeführt, aber vor allem konkretisiert. Im früheren B-Plan ist nur die völlig unzutreffende Festsetzung „SO gemäß § 8 BauNVO“ mit Zusatz „Einzelhandel“, aber ohne weitere Konkretisierung zulässiger Nutzungen festgesetzt.

Im Änderungsplan wird eine weitere Konkretisierung der zulässigen Nutzung festgesetzt. Zulässig ist eine Lebensmittel- und Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.200 m² (früher 700 m² VK). Eine weitere Fläche von bis zu 100 m² VK ist für einen Bäckereibetrieb zulässig.

Diese genauen Vorgaben sind im Durchführungsvertrag zu regeln, der dem Planer nicht vorliegt.

Die grundsätzlichen Festsetzungen zu Geschossigkeit, Dachneigung, Grundflächenzahl werden teils erstmals geregelt (GRZ) bzw. werden von der früheren Planung übernommen (Gebäudehöhen).

In der jetzigen Planung werden Wohnungen ausgeschlossen. Dies geschieht auch zur Absicherung der derzeitigen Nutzung.

Frühere Festsetzungen zu Abstandsflächen werden als obsolet betrachtet und wurden nun neu gefasst.

4.2. Verkehrliche Anbindung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrsanbindung geht über den Parkplatz des bestehenden Marktes. Eine weitere Zufahrt ist nicht erforderlich. Es erfolgt daher keine Änderung an der Zufahrt oder an den Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße.

Die Sichtdreiecke an der Einmündung der FÜ 20 in die Staatsstraße 2246 sowie an der Einmündung des Parkplatzes des Supermarkts an der Zufahrt zur Kreisstraße FÜ 20 wurden entsprechend den Vorgaben des Staatlichen Bauamts, Stand 2016, neu eingetragen. Die bisherigen Ausformungen der Sichtdreiecke entsprachen nicht den Vorgaben. Der Geltungsbereich wurde entsprechend angepasst. Gegebenenfalls ist der Änderungsbeschluss der Gemeinde zu korrigieren.

Weitere Stellplätze werden nicht geschaffen, die vorhandenen Flächen können nicht erweitert werden. Nach Auskunft der EDEKA reichen sie aus.

Die Versorgung mit Gas, Strom, Wasser und Telekommunikation erfolgt über das vorhandene Netz, wobei die bisherigen Leitungen, die südöstlich des Gebäudes liegen, verlegt werden müssen (siehe auch Stellungnahmen der MDN bzw. Telekom). Der Leitungsbestand ist nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen worden. Die Kapazitäten werden parallel zur städtebaulichen Planung geprüft, dürften aber ausreichen, da es sich lediglich um einen Anbau an das bestehende Gebäude handelt.

Bei der konkreten Bauplanung sind zur Sicherung bestehender Leitungen entsprechende Merkblätter zu beachten, die Versorgungsträger sind rechtzeitig zu beteiligen.

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt wie beim Bestand über den bestehenden Anschluss.

Die Ableitung von Oberflächenwasser muss den aktuellen Richtlinien entsprechend erfolgen. Die Ableitung von Dachflächenwasser des bestehenden Marktes in den Neubach (Gewässer 3. Ordnung) wurde früher als Gemeingebrauch erlaubnisfrei eingestuft. Bei der Erweiterung des Marktes bedarf dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 10 und 15 WHG, da die Vorgaben des § 25 WHG und des Art. 18 BayWG in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer überschritten werden.

Die erforderlichen Nachweise, ggffs. wasserrechtliche Verfahren sind spätestens im Rahmen des Bauantrags zu erarbeiten bzw. zu beantragen.

Die Müllentsorgung bleibt unverändert.

4.3. Wasserhaushaltsgesetz, Überschwemmungsgebiet, Retention:

Teile des Planungsgebietes liegen im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Bibert (Gewässer 2. Ordnung). Es ist daher für die Erweiterung des Marktes gemäß § 78 Abs. 2 Nrn. 1 – 9 ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zu stellen.

Die 9 Punkte des § 78 Abs. 2 WHG sind gemäß einer Stellungnahme des Fachbüros GBi, Herzogenaurach, vom 27.09.2016, siehe Anlage 2, erfüllt.

Nach der aktuellen Planung beabsichtigt die EDEKA die Erweiterungsfläche, die Teil des Talraums der Bibert ist, nicht aufzufüllen, sondern das Gebäude aufzuständern, um möglichst wenig Wasser zu verdrängen. Mit der geplanten Aufständering wird nur eine sehr geringe Wassermenge von voraussichtlich wenigen Kubikmetern verdrängt.

Die durch die Stützen verdrängte Wassermenge kann sogar in unmittelbarer Nähe, auf dem Grundstück der neuen Ökoausgleichsfläche, Teilfläche Fl.-Nr. 636 ausgeglichen werden.

Die Erweiterungsfläche für den Lebensmittelmarkt befindet sich nicht im Abstrombereich der Bibert und stört den Wasserabfluss bei Hochwasser nicht.

Eine positive Beurteilung der geplanten Bauleitplanung kann von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg erst ergehen, wenn alle Voraussetzungen (Punkte 1 bis 9) nachgewiesen sind. Es ist daher ein ausführliches Gutachten vorzulegen, das die Tatbestände der Ausnahmegenehmigung gem. § 78 WHG nachweist.

Die Hochwasserlinie die vom Wasserwirtschaftsamt mit 321,17 m. ü. NN. angegeben wurde, ist bei der Bauplanung zu beachten (siehe textliche Festsetzung Nr. 6, hochwasserangepasste Bauausführung). Entsprechende Festsetzungen waren im früheren Plan nur annäherungsweise enthalten.

Die Hochwasserlinie wird voraussichtlich durch die wenigen Kubikmeter die durch die Aufständigung entstehen nicht negativ beeinflusst, zumal ein Ausgleich in der ökologischen Ausgleichsfläche erfolgen kann.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Nach Auskunft des Landratsamtes Fürth sind die überplanten Grundstücke nicht im Altlastenkataster nach § 3 Bay. Bodenschutzgesetz eingetragen. Altlastenfreiheit kann aber nicht garantiert werden.

5. Schallschutz:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 wurden bereits Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt. Damit wurden die angrenzenden Wohnhäuser in der gemischten Baufläche geschützt. Ein Schallgutachten wurde zwischenzeitlich erstellt (Büro Sorge, 26.09.2016, Nr. 13136.1).



Die vorhandene Lärmschutzwand nach Süden hin entspricht nicht den Festsetzungen („Höhe 2,0 m“) sondern weist eine Höhe von geschätzt 3,50 m auf.

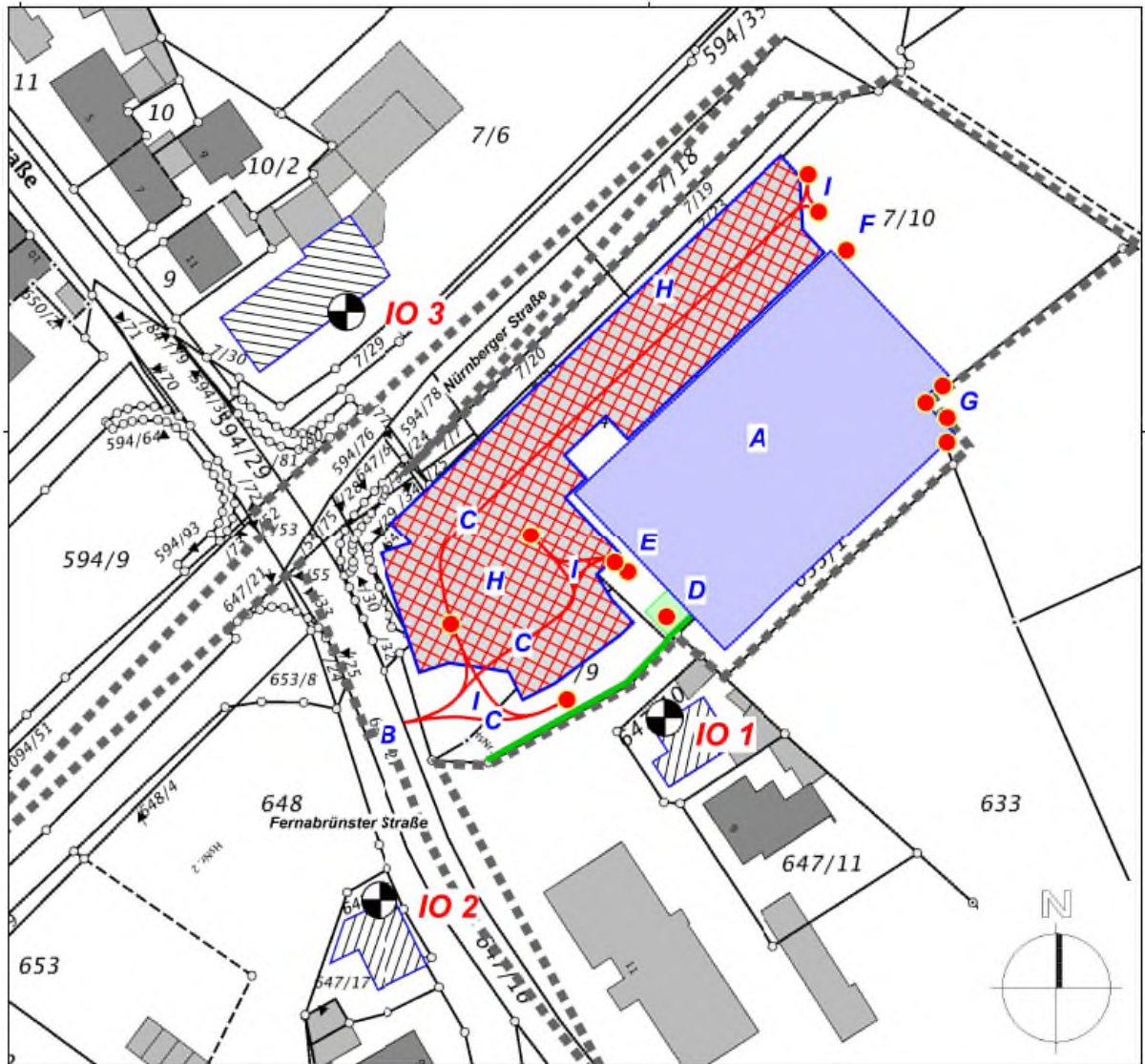
Foto links:
Bestehende Schallschutzwand auf der Südseite des Gebietes.

Diese Höhe der bestehenden Lärmschutzwand wurde in den Plan übernommen. Das Schallgutachten hat diese Höhe in der Berechnung berücksichtigt und stellt fest, dass an keinem der drei Immissionsorte die zulässigen Lärmwerte überschritten werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter der Berücksichtigung der im Abschnitt 4 und 5 dieses Berichtes aufgeführten Berechnungsvoraussetzungen die zulässigen Immissionsrichtwerte bzw. Immissionsrichtwertanteile tags/nachts und das Spitzenpegelkriterium an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Auszug aus dem Gutachten Sorge, Punkt 8 Zusammenfassung, Seite 14

Grund für die Einhaltung der Immissionswerte ist die Umplanung der EDEKA, wonach Lüftungs- oder Kühlaggregate an der Ostseite des Marktes untergebracht sind. Besondere Festsetzungen zu diesen Anlagen müssen daher nicht getroffen werden.



Planauszug oben: Anlage 1 aus dem Schallgutachten Sorge, Lage der Immissionsorte

6. Sonstige Belange:

Der Gemeinde und dem Bauherrn wird empfohlen die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes bezüglich der Ermittlung des Grundwasserstandes zu beachten. Permanente Grundwasserabsenkungen sollen nicht durchgeführt werden. Auf eventuell erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen z.B. im Rahmen des Bauantrags wird ergänzend hingewiesen.

Hinweise zum Bodenschutz oder zum Schutz des Mutterbodens werden im Umweltbericht bearbeitet.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist für die geplante Gebäudeerweiterung nicht erforderlich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Eventuell zu Tage tretende Denkmäler oder Funde sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Nürnberg, zu melden.

7. Flächenbilanz:

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind folgende Flächen dargestellt:

Gesamtfläche im Geltungsbereich	ca.	8.470 m ²
Davon:		
Sonstiges Sondergebiet (SO)	ca.	4.750 m ²
Ökoausgleichsflächen	ca.	1.960 m ²
Gehwege, öff. Verkehrsflächen, Sichtdreiecke	ca.	1.760 m ²

Dieser Begründung ist ein Umweltbericht als Anhang beigelegt.

Planstand Fertigung vom 15.12.2016



STADT & LAND
Matthias Rühl
Wilhelmstraße 30
91413 Neustadt/Aisch

Anlage 1:

Stellungnahme Büro GBi vom 27.09.2016

Anlage 2:

Umweltbericht zur 1. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 25

Anlage 1: Stellungnahme Büro GBi:

WWW.GBI-INFO.DE



R:\000_Allgemein_ANGEBOTE\EdekaHochwasser2016_09_27_B-Plan_25_Großhabersdorf_Stellungnahme_AZ.docx

GBi mbH & Co. KG, Offstr. 6, 91074 Herzogenaurach

Edeka Nordbayern Bau- und Objekt GmbH
Edekastraße 3
91228 Rottendorf

Gesellschaft beratender
Ingenieure
für Bau und EDV mbH & Co.
Offstr. 6
91074 Herzogenaurach
Tel. (0 91 32) 766-0
Fax (0 91 32) 766-150
info@gbi - info.de
www.gbi - info.de

Herzogenaurach, 27. September 2016 AZ

Änderung B-Plan 25 „Fernabrünster Straße“ / Großhabersdorf wasserrechtliche Thematiken inkl. Hochwasserbetrachtung sowie verkehrstechnische Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage sowie die uns durch das Büro Stadt und Land überlassenen Unterlagen beziehen wir nachfolgend Stellung. Abstimmungsgemäß erfolgt die Stellungnahme in kurzer schriftlicher Form, aufgrund der nachfolgend erläuterten Sachverhalte gehen wir davon aus das die geforderten Nachweise hiermit erbracht sind. Für

1. Verkehr

Durch das staatliche Bauamt wird unter anderem der Nachweis eines ausreichenden Sichtfeldes an der Einmündung der FÜ 16 in die ST2246 gefordert. Die uns vorliegenden Unterlagen beinhalten diesen Nachweis. Nach RAST ist ein Sichtdreieck gefordert das eine Mindestseitenlänge von 70m aufweist. Diese Anforderung wird ebenso wie der Abstand zum Fahrbahnrand von 3m eingehalten.



Abbildung 1 - Ausschnitt Bebauungsplan

Sparkasse Erlangen
IBAN: DE39 7635 0000 0019 0007 66
BIC: BYLADE33HAN
VR Bank Dinkelsbühl eG
IBAN: DE47 7629 1000 0008 9368 03
BIC: GENODEF33DKV
UST-Id: DE23 12 59 987



Sitz der Gesellschaft: Herzogenaurach
Registergericht: AG Fürth, HRA 7945
Komplementär: GBI Verwaltungs GmbH
Sitz der Komplementärin: Herzogenaurach
Registergericht: AG Fürth, HRB 9481
Geschäftsführer: Andreas Zacherl

wirtschaftlich - modern - menschlich

2. Überflutung

Teile des Bebauungsplans liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Bibert. Bei diesen Bereichen handelt es sich jedoch um Freianlagen die nahezu Höhengleich zum bestehenden Gelände ausgebaut werden. Es kann hier davon ausgegangen werden dass keine Veränderung der Hochwassersituation vorgenommen wird. Weiterhin kann das Gelände schadlos überflutet werden



Abbildung 2- Ausschnitt Geodaten Bayern

Voraussetzung für ausnahmsweise Zulassung:

2.1. Es besteht keine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes, diese kann nur an Ort und Stelle erfolgen

2.2. Das neu auszuweisende Gebiet muss unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzen

Siehe 2.1

2.3. Eine Gefährdung von Leben und Gesundheit darf nicht zu erwarten sein

Von der Überflutung sind nur Freianlagen bzw. Außenbereiche betroffen

2.4. Der Hochwasserabfluss sowie die Höhe des Wasserstandes dürfen sich nicht Nachteilig verändern

Der Ausbau der Freiflächen und Außenanlagen erfolgt nahezu Höhengleich

2.5. Die Hochwasserrückhaltung darf nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum muss umfang- funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden

Siehe 2.4

2.6. Der bestehende Hochwasserschutz darf nicht beeinträchtigt werden

Siehe 2.4



2.7. Es darf zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger kommen

Siehe 2.4

2.8. Die Belange der Hochwasservorsorge müssen Beachtung finden

2.9. Das Bauvorhaben ist so zu errichten, dass keine baulichen Schäden zu erwarten sind

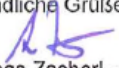
Diese Vorgaben sind im Rahmen der Ausführungsplanung nachzuweisen und zu beachten

3. Niederschlagswasserbehandlung

Die durch das Wasserwirtschaftsamt geforderte Betrachtung der einzuleitenden Oberflächenwässer bzw. die wasserrechtliche Betrachtung ist Teil des zukünftigen Bauantrags.

Für Rückfragen bzw. für eventuell notwendige weitere Betrachtungen stehen wir gerne jederzeit zur Verfügung

Freundliche Grüße


Andreas Zacherl – GBI mbH & Co KG