

**VORHABENBEZOGENE 1. ÄNDERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES B38  
"INNENSTADTENTLASTUNG III"  
LICHTENFELS**

Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB;  
Bebauungsplan der Innenentwicklung

**BEGRÜNDUNG**

gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

**Entwurf**

Aufgestellt: 04.05.2021 / **Geändert: 03.02.2022**

Änderungsbeschluss vom: **14.06.2021**  
Billigungsbeschluss vom:  
Satzungsbeschluss vom:

Stadt Lichtenfels, Stadtteil Lichtenfels  
Landkreis Lichtenfels  
Regierungsbezirk Oberfranken



▪ **Bautechnik - Kirchner** ▪  
**Planungsbüro für Bauwesen**

**Aufgestellt:**

Stadt Lichtenfels  
vertreten durch  
1. Bürgermeister A. Hügerich  
Marktplatz 1  
96215 Lichtenfels

Tel.: 09571 / 795-0  
Fax: 09571 / 795-200

.....  
Andreas Hegerich  
1. Bürgermeister

**Bearbeitung:**

BAUTECHNIK - KIRCHNER  
Planungsbüro für Bauwesen  
Raiffeisenstraße 4

97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 89493-0

  
.....  
Matthias Kirchner  
Inhaber



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1 ALLGEMEINES</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass und Verfahren .....	3
1.2 Planungsauftrag.....	3
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	3
1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes .....	6
1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich) .....	8
1.6 Luftbildausschnitt.....	8
1.7 Projektbeschreibung.....	9
1.8 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung .....	10
1.9 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption .....	10
1.9.1 Städtebau .....	10
1.9.1.1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Lichtenfels / Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Lichtenfels .....	11
1.9.1.2 Auswirkungsanalyse zur geplanten Markterweiterung.....	12
1.9.2 Art der baulichen Nutzung.....	12
1.9.3 Maß der baulichen Nutzung .....	13
1.9.4 Bauweise, Baugrenzen.....	13
1.9.5 Werbeanlagen .....	14
1.9.6 Eingrünung .....	14
1.9.7 Erschließung .....	14
1.10 Bodenordnende Maßnahmen .....	16
1.11 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach BauGB.	16
<b>2 GRÜNORDNUNG</b> .....	<b>16</b>
2.1 Leitbild der Grünordnung .....	16
2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches.....	17
2.2.1 Pflanzgebote .....	17
2.2.2 Gehölzrodung .....	17
2.2.3 Ansaat / gärtnerische Gestaltung .....	17
<b>3 HINWEISE</b> .....	<b>18</b>
3.1 Wasserwirtschaftliche Belange.....	18
3.2 Altlasten, Bodenschutz .....	20
3.3 Regenwasserbewirtschaftung .....	21
<b>4 EINGRIFFSREGELUNG</b> .....	<b>21</b>
<b>5 ARTENSCHUTZ</b> .....	<b>22</b>
<b>6 UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG</b> .....	<b>22</b>
6.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls.....	22

Anlage 1: Planentwurf Berichtigung Flächennutzungsplan

Anlage 2: Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des LIDL-Marktes

Anlage 3: Bewertungsbogen „Grüne Hausnummer“

*(rot gekennzeichnete Text = Änderungen zur Fassung vom 04.05.2021)*



## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Planungsanlass und Verfahren

Die LIDL Dienstleitung GmbH & Co. KG betreibt bereits seit Jahren einen Lebensmittelmarkt an der Mainau 10 in Lichtenfels.

Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung ist der vorgesehene Abriss und erweiterte Neubau des etablierten Nahversorgungsmarktes, auf Basis eines neuen Filialkonzeptes. Der Betreiber plant in diesem Zuge, die Verkaufsfläche am Standort, von derzeit 800 m<sup>2</sup> auf 1.500 m<sup>2</sup> zu vergrößern.

Das Vorhabengrundstück Fl.Nr. 1744/1 der Gemarkung Lichtenfels, liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes B38 „Innenstadtentlastung III“ der Stadt Lichtenfels. Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Planvorhabens aktuell Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO<sup>1</sup> fest. Bei dem geplanten Neubau handelt es sich aufgrund der vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, außer in Kerngebieten, nur in einem eigens hierfür festgesetzten *Sondergebiet* zulässig ist.

Zur Verwirklichung des Vorhabens, ist die *1. Änderung des Bebauungsplanes B38 „Innenstadtentlastung III“ der Stadt Lichtenfels* erforderlich. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Betriebsgrundstück Fl.Nr. 1744/1, sowie eine Teilfläche des Straßengrundstückes Fl.Nr. 1744 (beide Gemarkung Lichtenfels), mit einer Gesamtfläche von ca. 8.375 m<sup>2</sup>. Das Betriebsgrundstück wird als *„Sondergebiet Einzelhandel für großflächige Einzelhandelsbetriebe“* festgesetzt. Der restliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes B38 „Innenstadtentlastung III“ bleibt von den Änderungen unberührt.

Die Bauleitplanung erfüllt die Voraussetzungen für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB<sup>2</sup> durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenfels wird im Wege der Berichtigung angepasst (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

### 1.2 Planungsauftrag

Der Stadtrat der Stadt Lichtenfels hat am 14.06.2021 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes B38 „Innenstadtentlastung III“ gefasst.

Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt. In der Sitzung vom 14.06.2021 wurde der Planentwurf vom Stadtrat Lichtenfels anerkannt.

### 1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### Bauleitplanung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes, sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Neuerrichtung des LIDL-Lebensmitteldiscountmarktes mit

<sup>1</sup> Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), 1. Abschnitt – Art der baulichen Nutzung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, **zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021**

<sup>2</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, **zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021**



entsprechender Parkierung in Lichtenfels geschaffen werden. Aufgrund der geplanten Verkaufsflächengrößen handelt es sich bei dem Neubau um ein Einzelhandelsgroßprojekt gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung. Da die Zulässigkeit des Vorhabens abschließend geregelt werden soll, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB erforderlich.

Art, Maß und Gestaltung der baulichen Nutzung orientieren sich an einem konkreten hochbaulichen Projektvorschlag des Betreibers.

Die Planung geht vom Grundstückseigentümer aus und weist einen konkreten Vorhabenbezug auf (Einzelhandel für Lebensmittel). Aus diesem Grund wird ein „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten „Vorhaben- und Erschließungsplans“ zur Durchführung des Bauvorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Der Durchführungsvertrag ist zwischen Stadt und Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss zu schließen.

#### Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gemäß § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB darf ein Bebauungsplan *„im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung, oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.“*

Prüfung des Schwellenwertes:

Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO

8.370 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche x GRZ 0,8 = **6.696 m<sup>2</sup>**

Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> wird somit nicht erreicht.

Bei der geplanten Vergrößerung des Nahversorgungsmarktes, handelt es sich um eine Nachverdichtungsmaßnahme in einem begrenzten Rahmen, im unmittelbaren Verflechtungsbereich mit der Lichtenfelser Innenstadt. Mit dem Vorhaben wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und der Infrastruktur Rechnung getragen.

Gemäß § 13a BauGB wird das beschleunigte Verfahren angewandt (Bebauungsplan der Innenentwicklung), da durch das Planvorhaben eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt wird. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung<sup>3</sup> oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes<sup>4</sup> zu beachten sind.

<sup>3</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021

<sup>4</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021



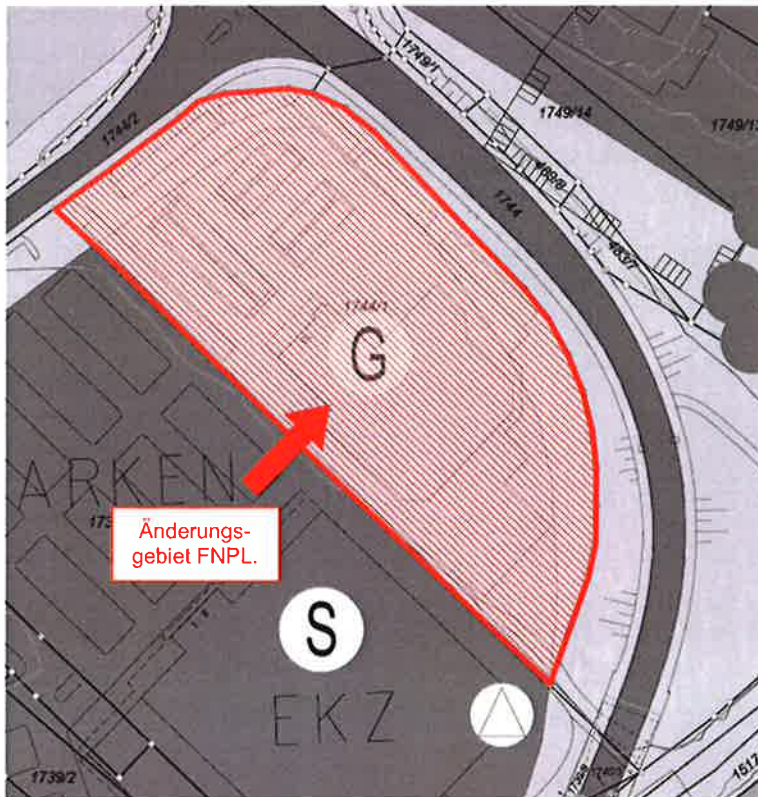


Entsprechend § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB entfallen Umweltprüfung und Umweltbericht. Die bauleitplanerischen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als zulässig, sodass auch Ausgleichsflächen nicht erforderlich sind (vgl. § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB).

### Flächennutzungsplan

Für die angestrebte Nutzungsart im vorliegenden Plangebiet, ist gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ein „Sondergebiet Einzelhandel für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ erforderlich. Im städtischen Flächennutzungsplan ist gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;“



Planansatz FNP der Stadt Lichtenfels<sup>5</sup>

Mit der geplanten Einzelhandelsnutzung im entsprechend vorgeprägten Plangebiet an der Mainau, soll die Stadtentwicklung maßvoll unterstützt bzw. forciert werden. In Bezug auf die Gesamtgröße des Stadtgebietes, wird durch das Vorhaben die *städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt*. Vielmehr ergibt sich durch die Planung die Möglichkeit zur Nachverdichtung.

Gemäß den Bestimmungen des BauGB, wird der Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenfels, in Verbindung mit der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes B38 „Innenstadtentlastung III“, formlos durch Planbeilage im Wege der *Berichtigung* angepasst; sh. Anlage der Begründung.

<sup>5</sup> Quelle: Stadt Lichtenfels



## 1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Größe:	8.375 m <sup>2</sup> (gerundet)
Lage:	im Gewerbegebiet „Innenstadtentlastung III“ in Lichtenfels, Mainau 10, an der Kreuzung Bgm.-Dr.-Hauptmann-Ring/Mainau, Mittlere Geländehöhe 264 m ü. NHN
Gemarkung:	Lichtenfels
Grundstück:	Fl.Nr. 1744/1 (ganz), 1744 (teilweise)
Bestehende Nutzung:	Gewerbegebiet (GE); Betriebsgrundstück LIDL-Lebensmittelmarkt; Filialgebäude mit Technik-, Lager- und Sozialräumen, Parkplätze für Besucher und Angestellte mit zugehörigen Fahrgassen, randlich sowie innenliegend Grünflächen mit Baum- und Strauchbestand
Geplante Nutzung:	Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO); vergrößerter Neubau des Filialgebäudes, Stellplätze, Fahrgassen, Werbeanlagen, bepflanzte Grünflächen, Regenrückhaltung

Das Vorhabengrundstück ist derzeit bebaut und wird von dem LIDL-Bestandsmarkt, zzgl. Lager- und Stellplatzflächen genutzt. Der Anlieferungsbereich für LKW ist an der Südwestseite der Immobilie angeordnet. Die Stellplatzanlage des Markts befindet sich im nordwestlichen Teil des Betriebsgrundstückes. Südöstlich finden sich größere Grünflächen. Die Zufahrt erfolgt über die Mainau.

### Fotos Bestand<sup>6</sup>:



Zufahrt LIDL-Markt von der Mainau



Kundenparkplätze mit Bestandsmarkt



Kundenparkplätze und Marktgebäude nordwestlich



Rückseite Marktgebäude mit Anbau

<sup>6</sup> Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahmedatum 29.03.2021

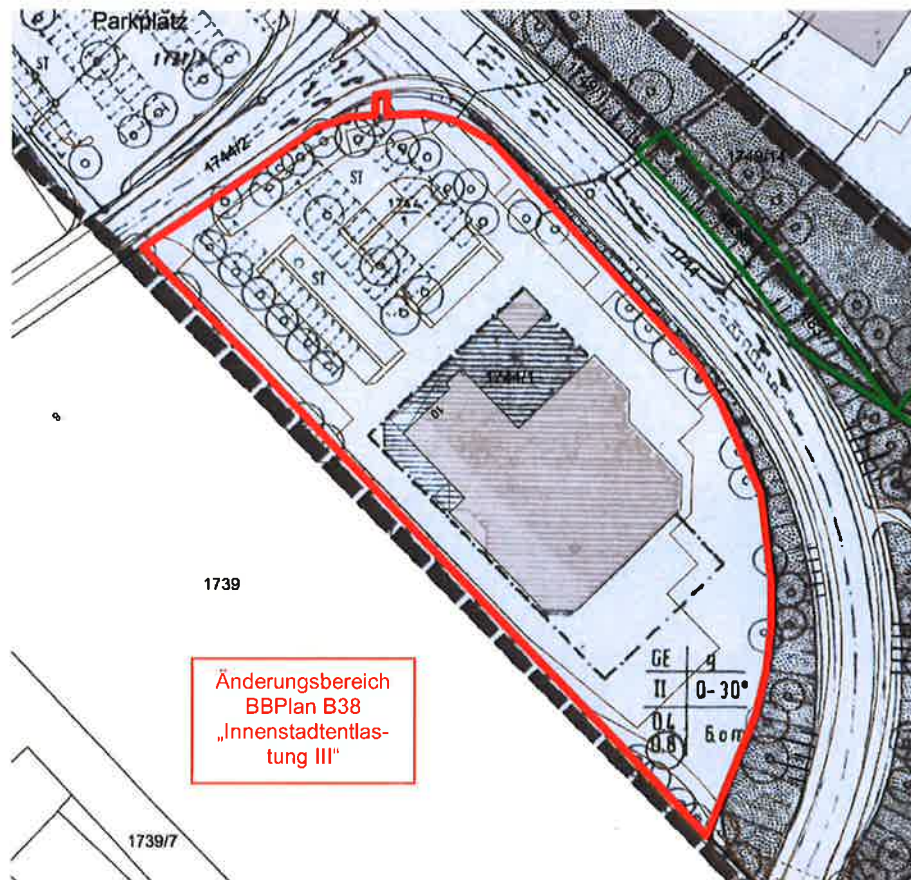




Für den von der vorliegenden Änderung betroffenen Teilbereich des Bebauungsplanes B38 „Innenstadtentlastung III“, sind infolge der veränderten Nutzungsanforderungen, Änderungen bzw. Neuregelungen insbesondere bezüglich

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise, Baugrenzen
- Gebäudegestalt, Werbeanlagen
- Verkehrsflächen
- Grünordnung

erforderlich.

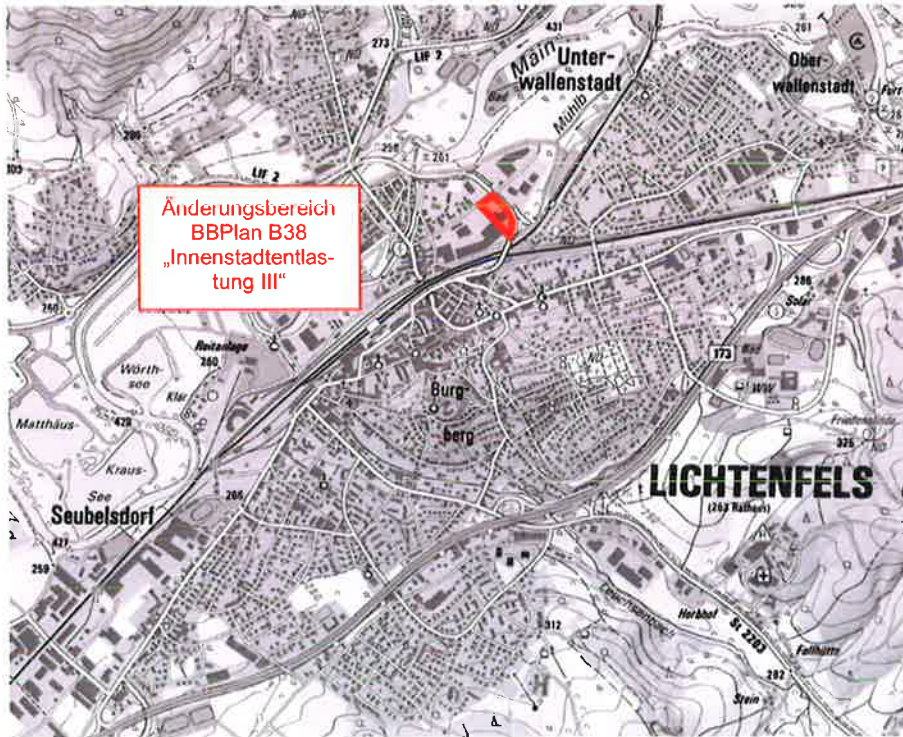


Planausschnitt aus rechtsverbindlichem Bebauungsplan, unmaßstäblich<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Bebauungsplan B38 „Innenstadtentlastung III“ der Stadt Lichtenfels, Rechtskraft 17.11.1989

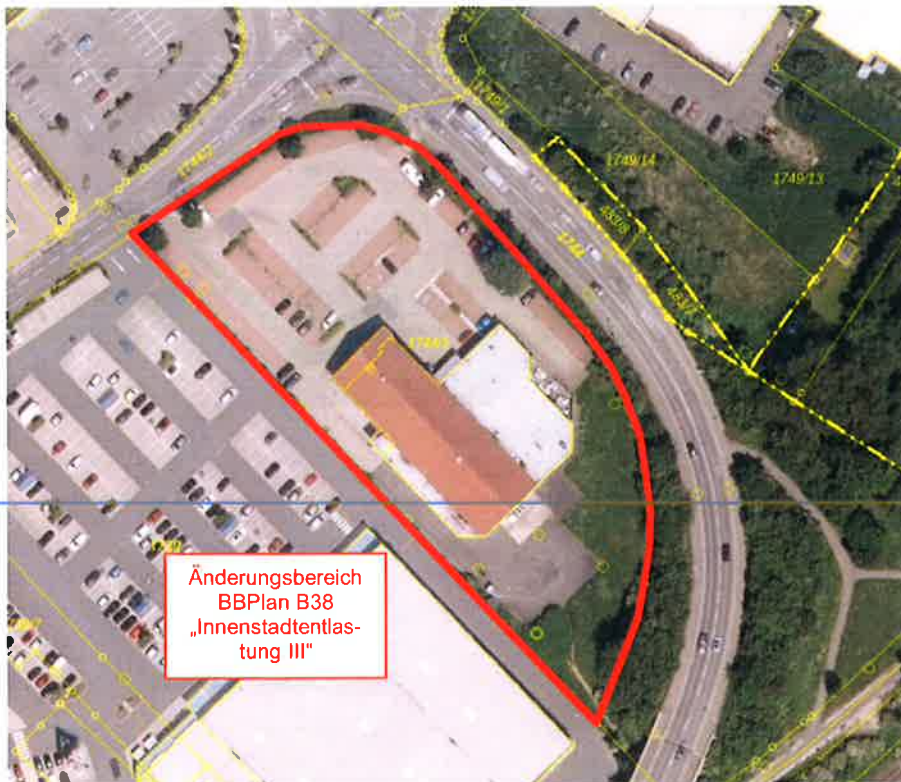


## 1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Topographische Karte<sup>8</sup>

## 1.6 Luftbildausschnitt



Luftbild mit Parzellarkarte<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

<sup>9</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung





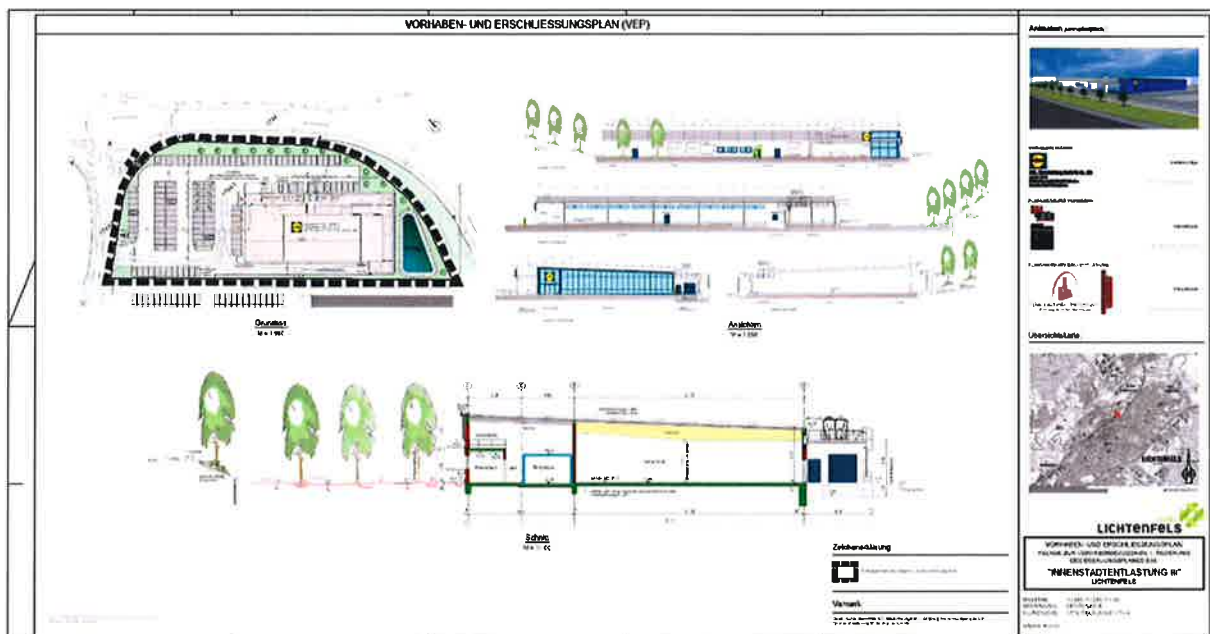
## 1.7 Projektbeschreibung

Zur Belebung des innerstädtischen Einzelhandels und zur Sicherung der täglichen Nahversorgung des Stadtgebietes, soll der langjährig angesiedelte Lebensmittelmarkt am Standort gehalten, und auf der Basis eines neuen Filialkonzeptes, als attraktiver Nahversorgungsmarkt, mit vergrößerter Verkaufsfläche neu aufgestellt werden. Durch die Bindung der Kaufkraft werden auch für die Innenstadt neue Impulse erwartet.

Der 6,50 m hohe Neubau, soll als Pultdachgebäude an selber Stelle errichtet werden wie der Bestandsmarkt. Die Kundenstellplätze sowie der Außenbereich werden neu geordnet.

Das Neubauvorhaben sieht auf dem ca. 8.370 m<sup>2</sup> großen Projektgrundstück, die Errichtung eines LIDL-Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Nettoverkaufsfläche von ca. 1.238 m<sup>2</sup> vor. Innenliegend sind auch die notwendigen Technik- und Sozialräume geplant. Nordwestlich vorgelagert werden ca. 116 Pkw-Stellplätze für die Kunden, einschließlich der zugehörigen Fahrgassen errichtet (davon 4 behindertengerechte, 6 Eltern-Kind- und 2 Elektroladesäulen-Stellplätze). An der Südwestseite des neuen Marktgebäudes ist die Warenlieferzone (Rampe) vorgesehen. Die Zufahrt geschieht, wie bisher, über die Mainau, an der eine freistehende Werbe-Standfahne errichtet wird. Um die zuweilen unzulängliche Zufahrtssituation zu entschärfen, wird vom Betriebsgrundstück aus, eine zusätzliche Zu(Durch-)fahrt zum Parkbereich des benachbarten E-Centers vorgesehen. Die Randzonen sowie die Kundenstellflächen werden durch Baumpflanzungen und Rasenansaat eingegrünt.

Einzelheiten zur Situierung und Gestalt von Marktgebäude und Außenbereich, können dem *Vorhaben- und Erschließungsplan* entnommen werden, der verbindlicher Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist (sh. Abbildung).



Vorhaben- und Erschließungsplan<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP); Anlage zur vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes B38 „Innenstadtentlastung III“, Lichtenfels, i.d.F. vom 04.05.2021 – Vorhabenträger: LIDL Dienstleistungs GmbH & Co. KG, 91330 Eggolsheim / Planungsbüro Vorhaben: Wittig Architekten, Blücherstraße 6, 95303 Hof/Saale



## **1.8 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung**

Durch die Neuerrichtung des LIDL-Marktes, entsteht ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken kann. Damit sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung die Einzelhandelsziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern<sup>11</sup> (LEP) zu beachten.

Lichtenfels ist im LEP und im Regionalplan der Region Oberfranken-West<sup>12</sup> als Mittelzentrum ausgewiesen, und liegt im ländlichen Teilraum, der in besonderem Maße gestärkt werden soll. Als Mittelzentrum hat Lichtenfels die Aufgabe, die Bevölkerung mit den Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes zu versorgen und ein vielfältiges und attraktives Arbeitsplatzangebot bereitzustellen.

Aufgrund des Bestandsmarktes sowie dem städtebaulich integrierten Standort, ist nach aktueller Einschätzung davon auszugehen, dass die Errichtung des vergrößerten LIDL-Marktes nicht beanstandet wird. Das Vorhaben trägt dazu bei, die bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung langfristig zu erhalten und dem Bedarf entsprechend auszubauen.

Insofern wird durch das Vorhaben den raum- und landesplanerischen Grundsätzen gefolgt.

## **1.9 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption**

### **1.9.1 Städtebau**

Das Vorhaben entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Lichtenfels, für den bereits durch Einzelhandelsnutzung vorgeprägten Bereich an der Mainau. Zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung seiner Einwohner mit den Gütern des täglichen Bedarfes, macht sich die Stadt Lichtenfels das Expansionsvorhaben des örtlichen Lebensmitteldiscounters zu Eigen und führt die Bauleitplanung durch.

Die Stadt Lichtenfels hat auf gesamtörtlicher Ebene, eine integrierte städtebauliche Entwicklungskonzeption<sup>13</sup> erarbeiten lassen. Zur gezielten Steuerung des Einzelhandels wurde desweiteren ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erstellt, welches zwischenzeitlich fortgeschrieben wurde<sup>14</sup>.

Anhand dieser städtebaulichen Leitlinien, soll das kommunalpolitische Handeln vorrangig auf die Stärkung des Stadtkerns ausgerichtet werden. Sie beinhalten u.a. Aussagen und Ratschläge zum Einzelhandel mit Festlegung zentraler Versorgungsbereiche.

<sup>11</sup> Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.01.2020

<sup>12</sup> Regionalplan Oberfranken-West i.d.F. vom 01.06.1988, geändert durch Bekanntmachung vom 27.04.2021

<sup>13</sup> Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Lichtenfels, Stand 14.10.2010, Projekt 4 GBR, Nürnberg / CIMA Beratung und Management GmbH, München

<sup>14</sup> Fortschreibung Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Lichtenfels im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, Untersuchungsbericht, Oktober 2010, CIMA Beratung und Management GmbH, München / Projekt 4 GBR, Nürnberg

Im Rahmen der Projektentwicklung, hat der Betreiber vor diesem Hintergrund eine Auswirkungsanalyse<sup>15</sup> anfertigen lassen, um seine Ausbauentcheidung zu untermauern. Darin wurde untersucht, welche Auswirkungen die geplante Erweiterung auf den bestehenden projektrelevanten Einzelhandel im gemeinsamen Mittelzentrum Lichtenfels-Bad Staffelstein, sowie im benachbarten Grundzentrum Michelau auslösen würden.

### 1.9.1.1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Lichtenfels / Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Lichtenfels

Das Sonder- und Gewerbegebiet an der Mainau wird im ISEK als Zentraler Versorgungsbe-  
reich für Lichtenfels, außerhalb der Innenstadt beschrieben. Dem Areal werden große Kapazitäten zur weiteren Entwicklung zugeordnet. Für das Quartier wurde hoher Handlungsbedarf in diesem Rahmen zugewiesen. Zugleich gilt es als Schwerpunktgebiet mit starker Innenstadtrelevanz.



Auszug aus Karte 03, „Zusammenfassende Quartiersbewertung“, ISEK Lichtenfels

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept empfiehlt für die Mainau den Erhalt und die Entwicklung als Dienstleistungs-, Gewerbe- und Fachmarktstandort. Perspektivisch präsentiert sich dort ein wichtiger Fachmarktstandort, an der Verbindungsstelle zwischen dem Siedlungskern der Stadt Lichtenfels und dem Stadtteil Schney.

<sup>15</sup> Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des LIDL-Marktes in Lichtenfels, Mainau 10, Oktober 2020, SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, Fürth



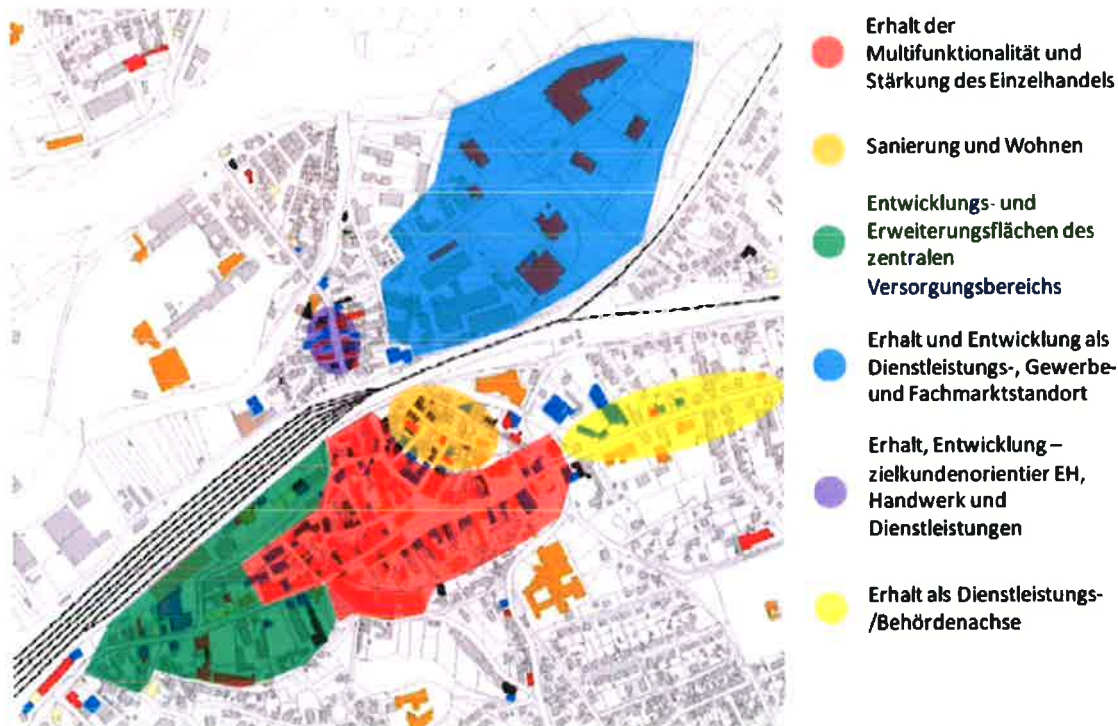


Abbildung Karte 13: Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich und angrenzende Bereiche, Einzelhandelsentwicklungskonzept Lichtenfels

Mit der Markterweiterung von LIDL, wird am Standort großflächige Einzelhandelsnutzung etabliert, und ein eingeführter und für die wohnortnahe Versorgung bedeutsamer Nahversorgungsanbieter, abgesichert und gestärkt. Mit dem Erweiterungsvorhaben soll insbesondere auch den gestiegenen Kundenwünschen hinsichtlich Warenpräsentation Rechnung getragen werden. In der Gesamtschau erfolgt eine planvolle Weiterentwicklung des gesamten Einzelhandelsstandortes im Norden der Lichtenfelser Kernstadt, im Einklang mit den im ISEK und dem Einzelhandelsentwicklungskonzept formulierten Zielen zur Stadtentwicklung.

### 1.9.1.2 Auswirkungsanalyse zur geplanten Markterweiterung

Die zu erwartenden Auswirkungen durch die Verkaufsflächenerweiterung wurden gutachterlich bewertet. In der Gesamtschau wurde festgestellt, dass hierdurch keine ökonomisch relevanten Auswirkungen auf die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen, insbesondere auf den Zentralen Versorgungsbereich entstehen. Es wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben die verbrauchernahe Grundversorgung zukunftsfähig abgesichert werden kann, ohne dass dadurch andere für die Nahversorgung des Standortes Lichtenfels und des benachbarten Mittelzentrums Lichtenfels-Bad Staffelstein bedeutsame Betriebe, in ihrem Fortbestand oder ihren Entwicklungsperspektiven gefährdet werden.

Die Auswirkungsanalyse wird - als vorhabenbezogener Fachbeitrag – der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt. Details zu Einzugsgebiet, Kaufkraft, Kaufkraftbindung und den möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen, können diesem entnommen werden.

### 1.9.2 Art der baulichen Nutzung

#### Großflächiger Einzelhandel

Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, außer in Kerngebieten, nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Vorgesehen sind der Abbruch sowie der vergrößerte Neubau eines LIDL-Lebensmitteldiscountmarktes mit Kundenparkflächen auf insgesamt ca. 0,837 ha Gesamtfläche, in



einem Teilgebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B38 „Innenstadtentlastung III“.

Die zulässige Verkaufsfläche wird auf max. 1.500 m<sup>2</sup> begrenzt. Der Sortimentschwerpunkt des erweiterten Discounters liegt weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, sowie sonstigen Waren aller Art. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar.

Folgende Nutzungen werden zugelassen:

- ein Lebensmitteldiscountmarkt zum Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln, Waren aller Art, mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup>,
- zugehörige Lager-, Technik- und Sozialflächen,
- die dem Einzelhandel zugehörigen Besucherstellplätze

### **1.9.3 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Bebauungsplanfestsetzungen werden die zur Realisierung des vergrößerten Filialgebäudes benötigten Bauformen ermöglicht.

Im Sondergebiet wird die höchst mögliche Grundflächenzahl von 0,8 für Baugebiete festgesetzt, um anlagen- bzw. nutzungsbedingt einen ausreichend bemessenen Gebäudegrundriss für eine Einzelhandelsnutzung, einschließlich der dafür erforderlichen Pkw-Stellplätze zu ermöglichen.

Im Zuge der Modernisierung seines Filialnetzes ist vom Betreiber vorgesehen, den geplanten Neubau am bisherigen Standort des Bestandsgebäudes, längsseitig zur südwestlichen Grundstücksgrenze, als I-geschossiges Pult- bzw. Flachdachgebäude zu errichten. Um das Gebäude vertikal zu begrenzen, wurde eine Firsthöhe von max. 273,35 m ü. NHN festgesetzt. Die Fertigfußbodenhöhe wird mit max. 263,35 m ü. NHN festgesetzt, sodass max. 10 m hohe Gebäude entstehen können.

Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein lediglich 6,50 m hohes Marktgebäude geplant, sodass der Bebauungsplan diesbezüglich noch Spielraum für evtl. künftig geplante Modernisierungsmaßnahmen aufweist.

### **1.9.4 Bauweise, Baugrenzen**

Für das Sondergebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung). Somit wird die für die vorgesehene Nutzung notwendige Gebäudelänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht.

Unter Zugrundelegung der geplanten Gebäudegröße, werden die bisher für das Plangrundstück festgesetzten Baugrenzen soweit als notwendig nach außen verlagert. Dies begründet sich mit der angestrebten Verkaufsflächenerweiterung.

Die Baugrenze wurde auf der Basis des geplanten Gebäudegrundrisses (sh. Vorhaben- und Erschließungsplanes) eingetragen. Nordwestlich und nordöstlich des geschlossenen Baufensters sind die Kundenstellflächen vorgesehen. In der Südostecke des Betriebsgrundstückes ist eine Regenrückhalte- bzw. -Versickerungsanlage geplant.

Innerhalb und außerhalb der Baugrenzen werden die Kundenstellplätze, sowie Stellplätze mit E-Ladestationen, und ihre Zu- und Umfahrten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Oberflächen- und Böschungsbefestigungen, sonstige untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungseinrichtungen) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO für zulässig erklärt (vgl. Buchstabe B, Ziffer 6.7 des



Bebauungsplanes).

### 1.9.5 Werbeanlagen

Im Bereich der Grundstückszufahrt an der Mainau wird der Standort für eine Werbeanlage festgesetzt. Der hierfür vorgesehene Standort wurde im Planentwurf durch Planzeichen dargestellt. Die Höhe freistehender Werbeanlagen wird auf max. 7,50 m Höhe begrenzt.

Zum Schutz der Nachbarschaft dürfen keine Werbeanlagen mit Wechsellicht errichtet werden. Werbeanlagen auf der Dachfläche werden nicht zugelassen. Die einschlägigen Regelwerke zur Minderung von Lichtimmissionen sind zu beachten (siehe hierzu auch Buchstabe B, Ziffer 6.6 der Begründung).

### 1.9.6 Eingrünung

Das LIDL-Betriebsgrundstück ist an seiner östlichen Seite, von den auf den Böschungflächen des Bgm-Dr.-Hauptmann-Rings stockenden Gehölzen gesäumt. Diese bleiben vollständig erhalten. Im Rahmen der Neuordnung des Marktaußenbereiches müssen jedoch alle auf dem Vorhabengrundstück stehenden Laubbäume gerodet werden.

Die zu erhaltenden und zu entfernenden Bäume und Gehölze, sind im Planentwurf in ihrer Ausdehnung bzw. Massierung dargestellt. Sämtliche Gehölzrodungen dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. erfolgen.

Über die Festsetzung von standortgebundenen Baumpflanzgeboten an der nordöstlichen Grundstücksseite **sowie im Bereich der Stellplatzgruppen**, wird Ersatz für die gerodeten Gehölze geschaffen und eine adäquate Innendurchgrünung sichergestellt. Festgesetzt werden Pflanzvorgaben für klein- bis mittelkronige Laubbäume gemäß Plandarstellung (vgl. Buchstabe B, Ziffer 5.1). **Im Sinne einer zielführenden Regenwasserbewirtschaftung werden zudem Vorgaben für eine extensive Dachbegrünung festgesetzt (Buchstabe B, Ziffer 5.4). Zudem wurde zur Berücksichtigung des Energiesparens, der Ressourcenschonung und des Klimaschutzes, ein Nachweis zu den Kriterien der „Grünen Hausnummer“, einem städtischen Leitprojekt für eine „grüne Stadt“, nach Nutzungsaufnahme erbracht (vgl. Buchstabe C, Ziffer 16 sowie Anlage 3 der Begründung).**

Die künftig unversiegelten Grundstücksflächen, werden durch Saat- und Pflanzmaßnahmen begrünt.

Alle Pflanz- und Ansaatmaßnahmen, sind in einem Freiflächengestaltungsplan aufzuzeigen, der dem Bauantrag beizulegen ist.

### 1.9.7 Erschließung

Die öffentliche Erschließung ist vollständig vorhanden.

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie die Gasversorgung, wird aus den im öffentlichen Bereich vorhandenen Leitungsnetzen durch die Stadtwerke Lichtenfels sichergestellt.

Die Fernmeldekommunikation erfolgt über die vorhandenen Anlagen der Deutschen Telekom GmbH.





Die Stromversorgung stellt die Bayernwerk Netz GmbH sicher. Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze, wird das LIDL-Betriebsgrundstück von bestehenden Mittel- und Niederspannungskabeln durchzogen. Diese sind zu schützen und werden im Bebauungsplan durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Netzbetreibers gesichert (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht; vgl. Festsetzung Buchstabe B, Ziffer 6.5).

Die abwassertechnische Entsorgung des Schmutzwassers, wird durch Anschluss an den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal sichergestellt, der im Bereich der Marktzufahrt geringfügig auch innerhalb des LIDL-Betriebsgrundstückes liegt (DN 1.000).

Um das öffentliche Kanalnetz zu entlasten, soll das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser einer Rückhalte- oder Versickerungsanlage auf dem Betriebsgrundstück zugeführt werden. Die Abläufe/Notüberläufe müssen, gemäß M 153<sup>16</sup> gedrosselt der Vorflut, d.h. dem Mühlbach, zugeleitet werden. Inwieweit aufgrund der allgemeinen Hochwasserlage die Voraussetzungen für eine Versickerung des Regenwassers vorliegen, muss im Rahmen der Genehmigungsplanung geprüft werden. Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Regenwasser in den Mühlbach, muss rechtzeitig beim Landratsamt Lichtenfels beantragt werden. Am Erlaubnisverfahren ist die Stadt Lichtenfels zu beteiligen. Zum Hochwasserschutz muss die Einleitungsstelle gegen rückstauendes Wasser abgesichert werden (z.B. durch Rückstauklappen). Bei der Planung und Errichtung der Regenwasseranlagen, ist auf einen ausreichenden Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu achten.

Ein Anschluss des neuen Gebäudes an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen ist möglich. Die Hausanschlussleitungen werden im Zuge der Baueingabeplanung und unter Beteiligung der jeweiligen Versorgungsträger neu geordnet. Es ist vorgesehen, hierzu vor Baubeginn eine gemeinsame Leitungseinweisung durchzuführen, um den Bestand und die Sicherheit von Bestandsleitungen zu gewährleisten, und die Grundstücksneuanschlüsse oder ggf. notwendige Umverlegungsarbeiten zu koordinieren.

Bei Baumpflanzmaßnahmen müssen ausreichende Leitungsabstände gewährleistet sein, oder einvernehmlich wirksame Schutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Wurzelschutzplatten) durchgeführt werden.

Der Betreiber wird auf die Lage des öffentlichen Kanalstranges innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches hingewiesen. Im Bebauungsplan wird die Kanaltrasse, wie bereits die Stromleitungstrasse, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnet.

Die Zufahrtssituation zu dem der Filiale vorgelagerten Stellplatzbereich, wird lagemäßig nicht verändert, jedoch auf eine Gesamtbreite von 11 m verbreitert. Alle erforderlichen Kunden-Stellplätze werden wieder auf dem Vorhabengrundstück realisiert. Der Zulieferverkehr erfolgt wie bisher, über die Fahrgassen der firmeneigenen Stellplatzanlage, zum südwestlich der Filiale geplanten Rampengebäude.

Zur Entschärfung des Verkehrsaufkommens im Knotenpunktbereich Mainau/Bgm.-Dr.-Bergmann-Ring, wird eine Überfahrt zu den Kundenstellplätzen des angrenzenden E-Centers errichtet. Der Verkehrsfluss im Bereich des Knotens wird dadurch optimiert.

<sup>16</sup> Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, korrigierte Fassung Juli 2013, herausgegeben von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.



Zur fußläufigen Anbindung, wird das LIDL-Grundstück im Bereich der Kreuzung mit einem 1,50 m breiten Gehwegstich versehen.

### 1.10 Bodenordnende Maßnahmen

Das beplante Grundstück Fl.Nr. 1744/1 befindet sich im Besitz des Betreibers. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Als Planungsgrundlage wurde die aktuelle amtliche digitale Flurkarte (DFK) verwendet.

### 1.11 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach BauGB

- 1) Regierung von Oberfranken, Bayreuth
- 2) Regionaler Planungsverband Oberfranken-West, Bamberg
- 3) Landratsamt Lichtenfels
- 4) Staatliches Bauamt Bamberg
- 5) Wasserwirtschaftsamt Kronach
- 6) Kreisbrandrat des Landkreises Lichtenfels
- 7) Amt für Digitalisierung, Breiband und Vermessung, Coburg
- 8) Amt für Ländliche Entwicklung, Bamberg
- 9) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 10) Industrie- und Handelskammer für Oberfranken, Bayreuth
- 11) Handwerkskammer Oberfranken, Bayreuth
- 12) Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
- 13) Deutsche Telekom, Niederlassung Süd, Würzburg
- 14) PLEDoc GmbH, Essen
- 15) Stadtwerke Lichtenfels
- 16) Fernwasserversorgung Oberfranken
- 17) Benachbarte Kommunen: Gemeinde Untersiemau, Gemeinde Ebersdorf, Gemeinde Grub a. Forst, Stadt Bad Staffelstein, Gemeinde Altenkunstadt, Markt Marktzeuln, Stadt Weismain, Gemeinde Michelau, Gemeinde Hochstadt a. Main, Gemeinde Großheirath

## 2 GRÜNORDNUNG

### 2.1 Leitbild der Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, über die Festsetzungen auf dem Vorhaben Grundstück ein Mindestmaß an Durchgrünung des Areals zu gewährleisten. Bei der Grünordnungsplanung für den Verbrauchermarkt ist es unabdingbar, Eingrünungsmaßnahmen nur dort festzusetzen, wo dies den notwendigen funktionalen und betrieblichen Vorgängen nicht entgegenwirkt.

Zum raumoptischen Übergang des Vorhaben Grundstückes zu den vorhandenen Gehölzbeständen, werden für die Nordostseite des Areals Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. **Zusätzlich ergehen Festsetzungen für eine raumgliedernde Baumpflanzung zwischen den Kundenstellplätzen. Diese dienen zusätzlich zur**



**Beschattung der vorgesehenen Stellplatzgruppen.** Für unbebaute Freiflächen ist eine Rasenansaat oder eine staudenartige Bepflanzung vorgesehen.

Infolge der vorgesehenen Neuordnung des gesamten Areals, sind einzelne Baumrodungen innerhalb des Grundstückes unumgänglich. Aus Artenschutzgründen werden die Gehölzrodungen auf die Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. befristet.

Die adäquate grünordnerische Gestaltung des Vorhabenbereiches, ist für die Baueingabe in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu konkretisieren (vgl. Festsetzung Buchstabe B, Ziffer 5.7 des Planentwurfes).

Weitergehende Eingrünungs- oder Pflanzvorgaben erfolgen nicht, um die erforderlichen betrieblichen Vorgänge nicht unnötig zu beschränken.

Die Stadt Lichtenfels hat das Projekt „Grüne Hausnummer“ ins Leben gerufen. In diesem Rahmen sollen in die städtebaulichen Verwaltungsprozesse flächendeckend „grüne Denkweisen“ verankert werden, die Energie sparen, Ressourcen schonen und das Klima schützen. Zur Berücksichtigung im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung, wurde ein Bewertungsbogen erstellt, über den der Nachweis erbracht werden konnte. In diesem wird über ein Punktesystem, der Einsatz nachhaltiger Baustoffe, regenerativer Energien, energieeffizienter Bauweisen und Haustechnik, sowie der nachhaltige Umgang mit Regenwasser sowie Naturschutz bewertet.

Der Kriterienkatalog (Bewertungsbogen „Grüne Hausnummer“) ist der Begründung als Anlage beigefügt.

In der Gesamtbetrachtung wird sich das Areal, auf der Basis der Bebauungsplanfestsetzungen, nach der Neugestaltung als adäquat begrünter Einzelhandelsstandort darstellen.

## **2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches**

### **2.2.1 Pflanzgebote**

- Privates Pflanzgebot für Laubbäume II. Ordnung  
Zur Gliederung und Beschattung der Parkflächen sowie zum raumoptischen Übergang, wird die Pflanzung von 19 heimischen Laubbäumen gemäß etwaiger Plandarstellung festgesetzt. Diese bilden Ersatz bzw. Ausgleich für entfernte Einzelbäume und Sträucher. **Bei einem Pflanzausfall, sind Gehölze wertgleich zu ersetzen.**

### **2.2.2 Gehölzrodung**

- abschnittsweise Rodung von Sträuchern und einigen Einzelbäumen auf dem Vorhabengrundstück;
- Rodungsbefristung auf die Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. eines Jahres

### **2.2.3 Ansaat / gärtnerische Gestaltung**

- Breitflächige Ansaat bzw. Pflanzung von Stauden oder Bodendeckern auf den Freiflächen im Grundstücksbereich
- **Anteilige extensive Dachbegrünung (60 % der Dachfläche) mit Gräsern und Wildkräutern auf Substratschicht, von Dächern bis 15 Grad Dachneigung**

Alle Anpflanzungen richten sich nach der Artenauswahlliste unter Festsetzung Buchstabe B, Ziffer 5.2 des Bebauungsplanes.





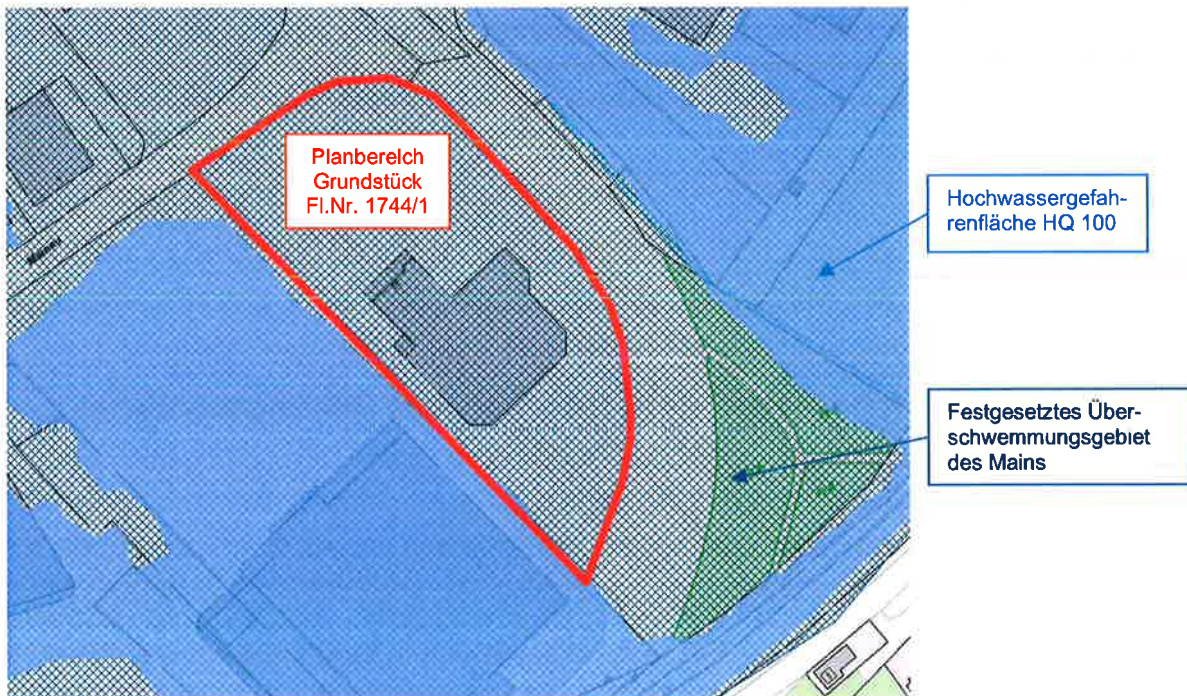
### 3 HINWEISE

#### 3.1 Wasserwirtschaftliche Belange

Für die vorgesehene Einleitung von Regenwasser in den Vorfluter, muss rechtzeitig vor Baubeginn die dafür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Lichtenfels eingeholt werden.

Die Einleitung von Grund- und Quellwasser in den Mischwasserkanal ist unzulässig. Bei Einleitung in Gräben oder einen Regenwasserkanal, wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen.

Das Vorhabengrundstück liegt unter Zugrundelegung der verfügbaren Geobasisdaten des Bayer. Landesamtes für Umwelt, innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Mains (festgesetzt mit Verordnung vom 01.09.1958). Ausgehend von der Bestandssituation und den Grenzen der HQ<sub>100</sub>-Hochwassergefahrenkarte, liegt das Areal jedoch faktisch „hochwasserfrei“. Dies wird durch nachstehende Abbildung untermauert, in der die HQ<sub>100</sub>-Grenzen dargestellt sind.



Parzellarkarte mit Hochwasserbasisdaten<sup>17</sup>

#### Zum HQ<sub>100</sub>:

Nach § 78 Abs. 1 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Außenbereich verboten. Bei dem vorliegenden Bebauungsplanänderungsverfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da das Gebiet aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten keinen Außenbereich mehr darstellt. Insoweit greift das Verbot nicht.

Hier liegt vielmehr der Fall des § 78 Abs. 3 WHG vor, die Änderung eines Bebauungsplans im festgesetzten Überschwemmungsgebiet in einem Gebiet, das § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist. Folglich ist nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen:

<sup>17</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



- ⇒ die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- ⇒ die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
- ⇒ die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Das am Bauleitplanverfahren beteiligte Wasserwirtschaftsamt Kronach hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass diesen Kriterien durch die Vorhaben- bzw. Bauleitplanung entsprochen wird.

Damit stehen bezüglich des  $HQ_{100}$  der Änderung des Bebauungsplans keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegen. Der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser werden nicht beeinträchtigt. Eine maßgebliche Veränderung der vorhandenen Geländeoberkanten im Zuge der geplanten Neuordnung des Vorhanggrundstückes erfolgt nicht, sodass sich bezüglich des vorhandenen Überschwemmungsschutzes keine Verschlechterungen ergeben. **Nachteilige Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.**

Der Vorhabenbereich liegt gemäß Hinweis des WWA Kronach innerhalb der Hochwassergefahrfläche  $HQ_{\text{extrem}}$ . Die Berechnung dieser Extremereignisse finden keinen Eingang in die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten, sodass die Restriktion des § 78a des WHG (grundsätzliches Verbot der Bauleitplanung in festgesetzten Überschwemmungsgebieten) nicht greift.

Allerdings stellen die Hochwassergefahren- und -risikokarten als Darstellung von sonstigen Plänen, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB, einen zu berücksichtigenden Belang in der bauleitplanerischen Abwägung, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden.



Luftbild mit Parzellarkarte mit Darstellung Überschwemmungsbereich bei  $HQ_{\text{extrem}}$ <sup>18</sup>

<sup>18</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung





### Zum $HQ_{\text{extrem}}$ :

Nach der Darstellung im GIS wird die Fläche im Falle eines extremen Hochwassers bis zu höchstens 50 cm überflutet. Für das Vorhaben wird bei dieser Überflutungshöhe daher keine Gefährdung für Leben und Gesundheit gesehen, da z.B. keine Wohnnutzung unterhalb der Wasserspiegelhöhe erfolgt. Hinsichtlich der Vermeidung erheblicher Sachschäden wird bei der nachrichtlichen Übernahme der  $HQ_{\text{extrem}}$ -Grenze, im Bebauungsplan ein Hinweis mit aufgenommen, der in Abhängigkeit von den Überschwemmungstiefen, Objektschutzmaßnahmen vorsieht.

Beispielhafte Darstellung einer mobilen Objektschutzmaßnahme bei Extremhochwasser:



Einbringung von mobilen Hochwasserschutzsystemen (Schotten) an Eingängen<sup>19</sup>

Zusätzlich wird von der Stadt Lichtenfels darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage im Bereich potenziell überschwemmungsgefährdeter Flächen, beim Eintritt von extremen Hochwassersituationen oder bei Versagen von Hochwasserschutzmaßnahmen (z.B. bei Deichbruch), Überflutungen des Plangebietes nicht vollkommen ausgeschlossen werden können. Deshalb besteht im derartigen Schadensfall grundsätzlich kein Ersatz- bzw. Haftungsanspruch gegenüber der Kommune oder den zuständigen Behörden.

## 3.2 Altlasten, Bodenschutz

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Lichtenfels oder das Wasserwirtschaftsamt Kronach zu informieren.

Im neu zu bebauenden Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und der kulturfähige Unterboden (lehmmige Talablagerungen) nach § 22 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen

<sup>19</sup> Quelle: Planungsbüro Wittig Architekten, Blücherstraße 6, 95303 Hof/Saale





und nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV ortsnah möglichst innerhalb der gleichen bodenkundlichen und geologischen Einheit fachgerecht zu verwerten.

Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial, sollten innerhalb des Vorhabenbereiches in technischen Bauwerken (z.B. Parkplatzunterbau) verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg, die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Für die oben genannten Punkte ist für die verschiedenen Bauphasen (Rückbau, Erschließung, Bebauung), auch angesichts der vermutlich geogen (eventuell anthropogen) erhöhten Hintergrundwerte, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen (Massenbilanzen, Verwertungs-/Entsorgungskonzept).

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau, hier v.a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV zu beachten.

Es wird empfohlen, bei der ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung von Bodenaushub, ein Fachbüro zu beteiligen.

### **3.3 Regenwasserbewirtschaftung**

Bezugnehmend auf die Vorgaben für eine wassersensible Siedlungsgewinnung, ergehen Empfehlungen und Festsetzungen für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement.

Diese sehen einen Planhinweis vor, der die Verwendung eines versickerungsgünstigen Pflasterbelages für die Befestigung der Kundenstellplätze empfiehlt. Durch die Verwendung von Ökopflaster (z.B. Betonpflaster mit erhöhten Fugenanteil) wird sichergestellt, dass die flächenhaften Abflussbeiwerte reduziert werden können. Abflussspitzen können somit maßgebend minimiert werden. Voraussetzung hierfür ist die Sickerfähigkeit des anstehenden Untergrundes.

Als weitere Maßnahme im Sinne einer ökologisch Regenwasserbehandlung, sollen nicht oder nur gering geneigte Flachdächer, anteilig mit einer extensiven Eingrünung versehen werden. Über die einzubringende Substratschicht ist eine Retention des auf der Dachfläche anfallenden Niederschlagswassers möglich.

## **4 EINGRIFFSREGELUNG**

Der Bebauungsplan hat eine festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Im vorliegenden Fall gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Ein Ausgleich des bauleitplanerischen Eingriffes ist unter Berücksichtigung des § 13a BauGB nicht notwendig. Auf eine freiwillige Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird verzichtet.



Zudem ergibt sich aufgrund der Bestandsituation faktisch keine Mehrversiegelung im Grundstücksbereich.

## 5 ARTENSCHUTZ

Der kleinräumige Geltungsbereich ist auf nur 1 Grundstück, mitten im baulich verdichteten Siedlungsraum der Stadt Lichtenfels, begrenzt. Zudem weist der gesamte Bereich durch die vorhandenen Nutzungen bzw. den Verkehr bereits erhebliche Störungen auf. Im Planungsgebiet sind keine geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL<sup>20</sup> bekannt bzw. können im stark frequentierten innerörtlichen Bereich sowie aufgrund der Bestandssituation, ausgeschlossen werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes geschützter Tier- oder Vogelarten tritt somit nicht ein.

## 6 UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG

Bei der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes B38 „Innenstadtentlastung III“ wird das beschleunigte Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Aufgrund der bestehenden Verhältnisse, mit nahezu identischer Einzelhandelsnutzung auf dem Vorhabengrundstück, sind negative Umweltauswirkungen durch die Verkaufsflächenerweiterung und die Neuordnung der Parkplatzanlagen nicht zu erwarten. Maßgebende bzw. negative Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Luft, Klima, Ort- und Landschaftsbild, Boden, Wasser sowie Kultur- und sonstige Sachgüter können nach aktuellem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Zu den Themen Hochwasser-, Natur- und Artenschutz, und deren materielle Anforderungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung, wird auf die vorstehenden Angaben hierzu verwiesen.

### 6.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß Anlage 1, Nr. 18 UVPG, gilt beim Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> (Nr. 18.6.2), eine Allgemeine Vorprüfungspflicht, sofern dieser im bisherigen Außenbereich errichtet wird.

Da es sich beim Planvorhaben um einen Nachverdichtungsraum im Stadtbereich von Lichtenfels handelt, ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich.

<sup>20</sup> Fauna-Flora-Habitatrichtlinie der Europäischen Gemeinschaft (FFH-Richtlinie, 92/43/EWG), vom 21. Mai 1992, zuletzt geändert am 13. Mai 2013



Anerkannt: Stadt Lichtenfels .....  
                  Andreas Hügerich, 1. Bürgermeister

**ANLAGE BEGRÜNDUNG:**

**Anlage 1: Planentwurf Berichtigung Flächennutzungsplan**

**Anlage 2: Auswirkungenanalyse zur geplanten Erweiterung des LIDL-Marktes**

**Anlage 3: Bewertungsbogen „Grüne Hausnummer“**



