

# Markt Igensdorf



Bebauungsplan mit Fachbeitrag Grünordnung nach § 12 BauGB

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Mitteldorf Nord“



### *Begründung (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)*

Markt Igensdorf  
Landkreis Forchheim - Oberfranken

Aufgestellt am 17.12.2019

Bestätigt am 17.12.2019

Frieder Müller-Maatsch  
Landschaftsarchitekt - Stadtplaner



Wolfgang Rast, 1. Bürgermeister  
Markt Igensdorf

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben .....</b>	<b>6</b>
2.1	Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich .....	6
2.2	Bebauungsplanverfahren .....	6
2.3	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen .....	8
2.4	Ortsentwicklung - Erfordernis der Einzelhandelserweiterung.....	10
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Planungsgebietes .....</b>	<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht.....</b>	<b>13</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen .....	13
4.6	Verkehrsflächen .....	13
4.7	Ver- und Entsorgung .....	14
4.9	Grünflächen .....	14
4.10	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses .....	14
4.13	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	15
4.15	Sonstige Planzeichen .....	16
4.16	Teil D Bauordnungsrechtliche Vorschriften Örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen.....	16
4.17	Teil E Erschließung .....	17
4.18	Teil F Hinweise .....	18
<b>5.</b>	<b>Planverwirklichung .....</b>	<b>19</b>
5.1	Kostenermittlung.....	19
<b>6.</b>	<b>Quellen zusätzlich zur Präambel.....</b>	<b>19</b>

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Sondergebiet Mitteldorf Nord“ - Gemarkung Igensdorf:

- 1 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan  
„Sondergebiet Mitteldorf Nord“ - Gemarkung Igensdorf  
Lageplan M 1:1.000**  
Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 17.12.2019
- 2 **Planungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Vorschriften und Hinweise zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan**  
Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 17.12.2019
- 3 **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan**  
Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 17.12.2019
- 4 **Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie zur  
5. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 17.12.2019
- 5 **Schalltechnische Untersuchung zu Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft**  
IBAS Ingenieursgesellschaft mbH, Bayreuth, 21.02.2019
- 6 **Zweidimensionale Wasserspiegelberechnung des Aubaches**  
Weyrauther Ingenieurgesellschaft mbH, Dezember 2019
- 7 **Planteil zur Eingriffsregelung nach Leitfaden**  
Karte 1 Bestand / Bewertung der Schutzgüter  
Karte 2 Planung / Einstufung der geplanten Nutzung  
Karte 3 Ableitung der Beeinträchtigungsintensität  
Karte 4 Kompensationsmaßnahmen
- 8 **Baumbestandskataster**  
Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 05.07.2018
- 9 **Protokoll zum 1. Scopingtermin - Vorabstimmung mit den Behörden am 08.08.2018 im  
Landratsamt Forchheim, Außenstelle Ebermannstadt**  
Büro Müller-Maatsch, 08.08.2018
- 10 **Protokoll zum 2. Scopingtermin - Vorabstimmung mit den Behörden am 10.01.2019 im  
Landratsamt Forchheim, Außenstelle Ebermannstadt**  
Büro Müller-Maatsch, 10.01.2019
- 11 **Durchführungsvertrag zwischen dem Markt Igensdorf und dem Vorhabensträger**  
Markt Igensdorf, Michael Wölfel, 04.07.2019

## 1. Anlass und Erfordernis der Planung

### Anlass der Planung

Der bestehende Netto-Einkaufsmarkt im Igensdorfer Ortsteil Mitteldorf liegt am nördlichen Ortsrand an der Bayreuther Straße (B 2). Er soll durch einen Neubau ersetzt und vergrößert werden.

### Neuer Markt

Der bisherige Netto-Markt mit Bäckerei-Café hatte nachträglich einen Anbau für den Drogeriemarkt Schlecker erhalten. Dieser steht seit der Schließung leer.

Der gesamte Gebäudekomplex soll durch ein neues, größeres Gebäude für einen Netto-Markt ohne Bäckerei-Café ersetzt werden.

Der Anbau für die Vergrößerung wird auf den bestehenden Grundstücken des Eigentümers durchgeführt.

Mit der Vergrößerung wird der Einkaufsmarkt zukünftig als großflächiger Einzelhandel eingestuft. Um diese Änderung baurechtlich zu genehmigen, wird der Bebauungsplan, in dem sich die Grundstücke befinden, aufgestellt.

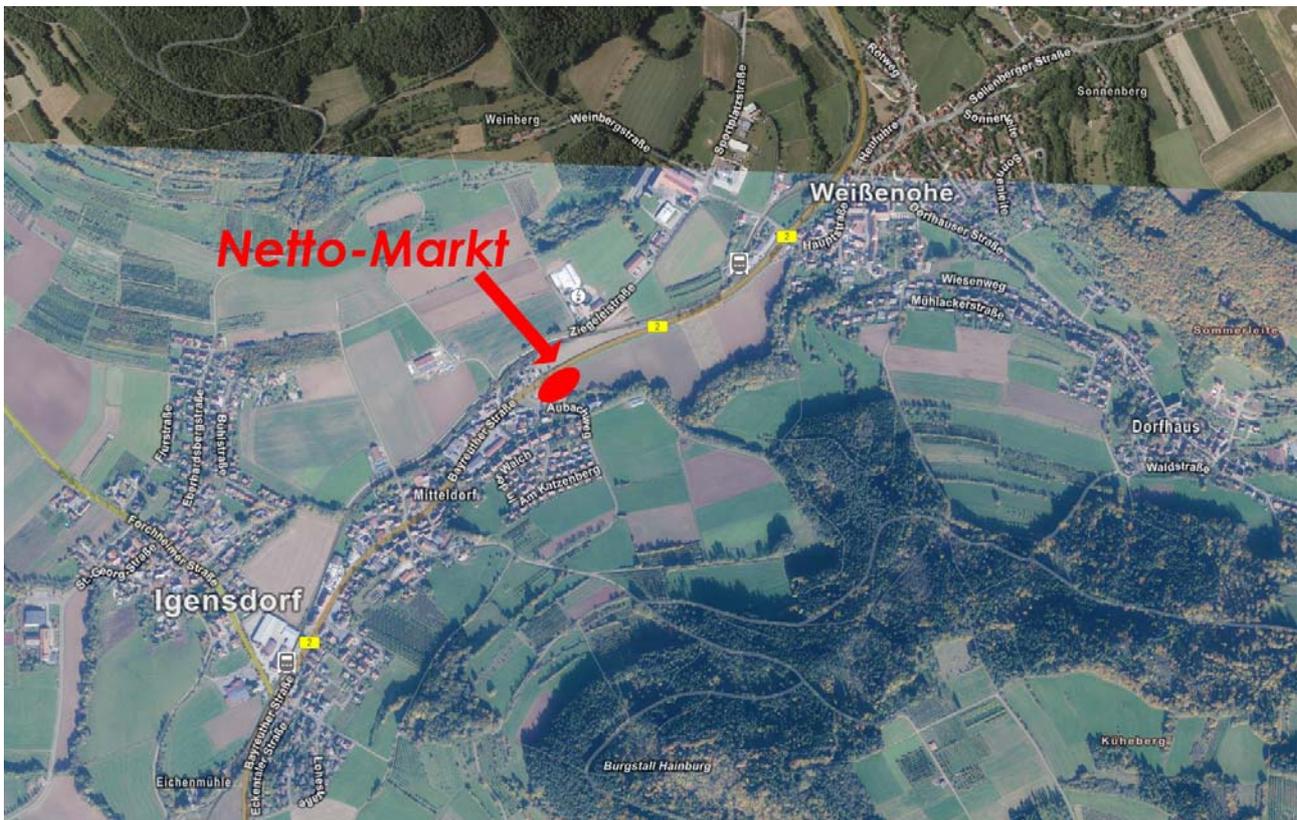
Die Art der baulichen Nutzung wird zukünftig als

### Sondergebiet Einzelhandel

festgesetzt.

Aufgrund der starken, örtlichen Nachfrage soll die Maßnahme kurzfristig ausgeführt und bereits Anfang 2020 begonnen werden.

Das nachstehende Luftbild zeigt die Lage des bestehenden Marktes unmittelbar am Ortsrand. Die weiteren Orte Igensdorf und Weißenohre liegen in unmittelbarer Nähe.



**Erfordernis der Planung** Für die ursprüngliche Ansiedlung der Märkte, Netto und inzwischen leer stehender Drogeriemarkt Schlecker, wurde ein Bebauungsplanverfahren im Jahr 1995 gestartet. Es trug den Namen „Gewerbegebiet Mitteldorf Nord“.

Dieses Bebauungsplanverfahren wurde jedoch nicht abgeschlossen. Es erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und die Abwägung der Stellungnahmen im Gemeinderat am 27.03.1995.

Danach wurde das Verfahren nicht weiter geführt. Die Bebauung wurde mit Bauantrag und Baugenehmigung ausgeführt.

Als Grundlage für die Genehmigung des aktuellen Bauvorhabens soll nun das Bebauungsplanverfahren neu aufgezogen und abgeschlossen werden.

***FNP-Änderung***

Im Parallelverfahren wird die 5. Flächennutzungsplanänderung mit durchgeführt.

***Situation heute***

Der derzeitige Netto-Markt ist für den heute abzudeckenden Bedarf nicht mehr ausreichend.

***Weiterentwicklung***

Um die angestrebte Verbesserung und Erweiterung der Verkaufsfläche zu erreichen, soll der bisherige Gebäudekomplex abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Das Gebäude soll eine andere Kubatur erhalten und sich so den heutigen Kaufansprüchen besser anpassen.

Auf die bisher vorhandene Bäckerei wird aufgrund der großen Dichte an Bäckereifilialen in Igensdorf und Umgebung verzichtet.

Da nach dem aus dem Jahr 2016 vorliegenden Demographiespiegel der Markt Igensdorf auch in Zukunft bis zum Jahr 2034 mit einem geringen Bevölkerungswachstum rechnet, ist die Bereitstellung der Grundversorgung im Nahrungs- und Genussmittelbereich sehr wichtig.

***Umweltprüfung***

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

## 2. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

### 2.1 Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

**Aufstellungsbeschluss** Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Beschlusses im Gemeinderat vom **29.01.2019** unter der Bezeichnung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mitteldorf Nord“.

**Planungsgebiet** Neben dem Grundstück Fl. Nr. 530/1 umfasst der Geltungsbereich eine Teilfläche des östlich angrenzenden Fl. Nr. 530, auf die sich bereits jetzt Teile des bestehenden Marktes erstrecken sowie eine kleine Teilfläche des Ortsstraße Aubachweg mit der Fl. Nr. 529 zur Angleichung, insgesamt ca. 0,8 ha.

Das Planungsgebiet wird im Nordwesten durch die B 2, Bayreuther Straße, mit einer 20 m-Anbauverbotszone begrenzt.

Im Nordosten grenzt das Gebiet an die Feldflur mit dem restlichen Teilstück der Fl. Nr. 530.

Im Südosten grenzt das Sondergebiet an den Aubach. Dessen Ufer mit Hochstaudenflur wurden Ende 2018 als Biotop kartiert.

Im Süden und Südwesten grenzt der Geltungsbereich an den Aubachweg, eine Ortsstraße.

**Entwurfsbilligung** Der Vorentwurf zur Bebauungsaufstellung wurde in der Marktgemeinderatssitzung vom **29.01.2019** gebilligt. Der Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3(1) BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4(1) BauGB wurde gefasst.

#### **Namensänderung nach der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

In der Stellungnahme der Regierung von Oberfranken wird darauf hingewiesen, dass es irritierend ist, wenn das Sondergebiet im Namen den Begriff Gewerbegebiet trägt. Der Name wurde vom ursprünglich in den 1990er Jahren begonnenen Bebauungsplanverfahren übernommen.

Um keine Verwirrung zu stiften, wurde der Begriff Gewerbegebiet durch das Wort Sondergebiet ausgetauscht.

### 2.2 Bebauungsplanverfahren

Im Verfahren werden die allgemeinen **Gesetze** zu Umwelt- und Naturschutz wie z.B. das Bundesnaturschutzgesetz, das bayerische Naturschutzgesetz, die Gesetze zu Immissionsschutz, Abfall- und Wasserrecht sowie das Bodenschutzgesetz berücksichtigt.

#### **§ 12 BauGB**

Der Bebauungsplan mit der späteren baulichen Umsetzung wird durch den Bauherren als Vorhabensträger ausgeführt. Zwischen Gemeinde und Vorhabensträger wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Da bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan für dieses Gebiet existiert, wird der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.

**Flächennutzungsplan** Parallel dazu erfolgt die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen vergrößerten Geltungsbereich. In den zusätzlichen Flächen wird der Flächennutzungsplan an die tatsächliche Nutzung angepasst.

#### **Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der Größe des geplanten Marktes wird die Festsetzung im Bebauungsplan als „Sondergebiet Einzelhandel“ erfolgen.

**Abstimmung LRA**

Eine Abstimmung mit dem Landratsamt Forchheim zum ersten Konzept erfolgte am 08. August 2018.

Nachdem sich im Herbst 2018 die Planungen von Seiten des Vorhabenträgers veränderten, erfolgte am 10. Januar 2019 eine erneute Abstimmung mit dem Landratsamt Forchheim.

**Artenschutz**

Bezüglich ggf. notwendiger Maßnahmen für den Artenschutz wurden die Flächen überprüft.

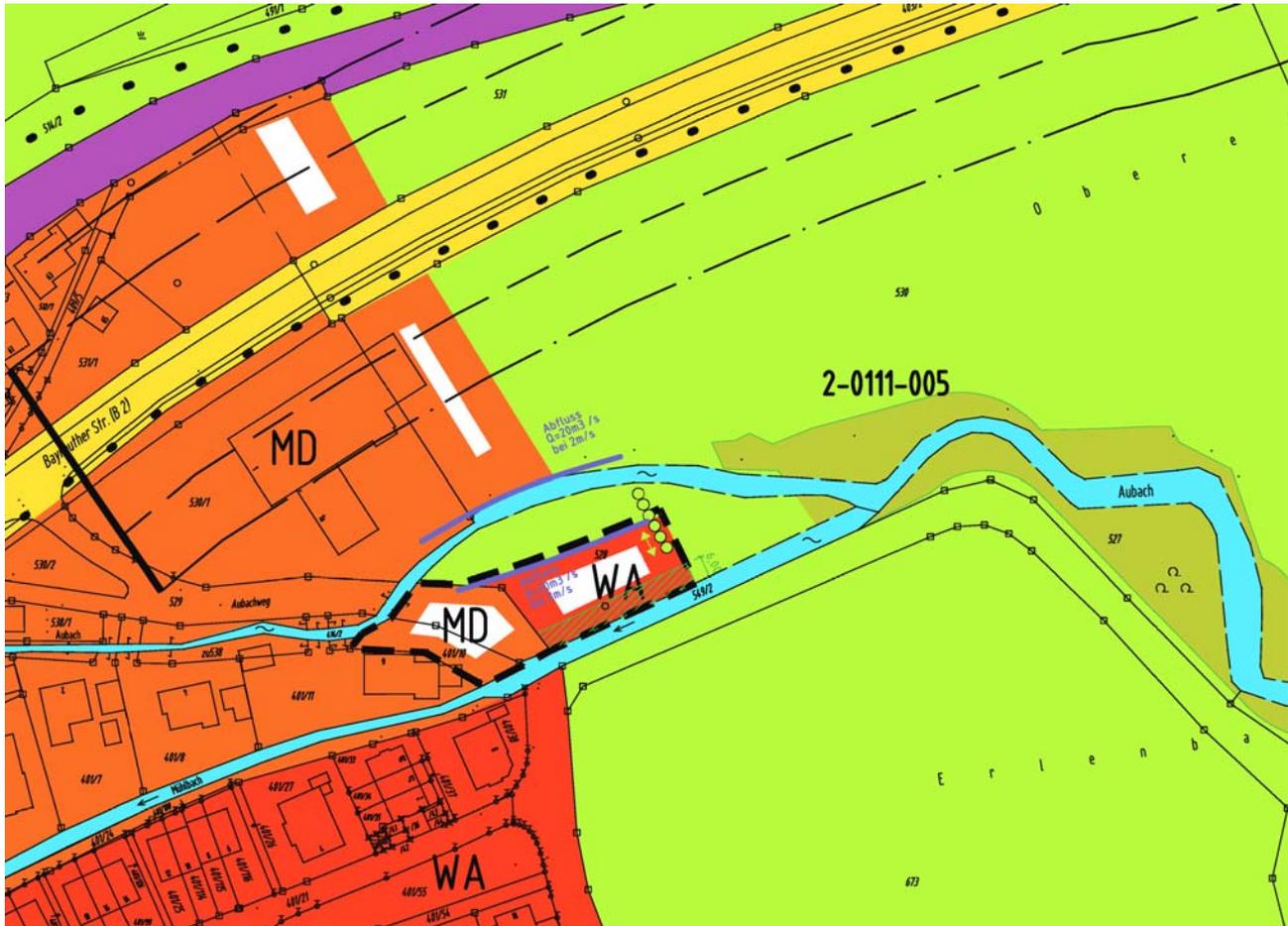
Die Überprüfung auf das potentielle Vorkommen geschützter Arten ergab keine relevanten Vorkommen.

**Biotope**

Die Fortschreibung der Biotopkartierung im Jahr 2018 mit Biotopausweisung am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches wurde übernommen und wird beachtet.

## 2.3

## Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen



Ausschnitt aus der 3. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes mit eingearb. Landschaftsplan

**Flächennutzungsplan** Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Igensdorf erfolgten gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB die Festlegung für die Art der baulichen Nutzung als Baugebiete nach § 1 Abs. 2 BauNVO.

Das Grundstück des Netto-Marktes ist im Flächennutzungsplan des Marktes Igensdorf als Dorfgebiet bzw. Bauerwartungsland Dorfgebiet ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan des Marktes Igensdorf wurde für einen angrenzenden Bereich im Jahr 2012 geändert. An das bestehende Dorfgebiet wurde ein allgemeines Wohngebiet angegliedert. Es besteht aus nur einem Grundstück, das mit einem Mehrfamilienhaus bebaut wurde.

**Bestandsaufnahme** Nach einer örtlichen Bestandsaufnahme zeigt das Netto-Grundstück neben der vorhandenen Bebauung einen fast vollständigen Ausbau.

Eine grüne Akzentuierung erfolgt straßenseitig durch Bäume entlang von Bundesstraße und Aubachweg. Entlang des Aubaches hat sich eine Hochstaudenflur entwickelt, die in direkter Ufernähe Ende 2018 als Auwald-Biotop ausgewiesen wurde.

**Grünordnungsplan** Für das Bebauungsplangebiet wird keine eigenständige Grünordnungsplanung erstellt. Als gleichwertiger Ersatz werden die grünordnerischen Belange als **Fachbeitrag Grünordnung** zusammen mit dem Bebauungsplan entwickelt und in der Begründung zum Bebauungsplan mit bearbeitet.

**Regionalplan** Der Regionalplan der Planungsregion 4 Oberfranken-West befindet sich derzeit aufgrund der Novellierung des Landesentwicklungsprogramms Bayern in Überarbeitung.

Daher können die bisher bestehenden Ziele für die weitere Entwicklung des

Marktes Igensdorf nur bedingt übernommen und gewertet werden.

### **Zentrale Orte**

Igensdorf ist als **Kleinzentrum** eingestuft und soll im Versorgungs- und Siedlungskern in seiner Grundfunktion für den Nahbereich gesichert und bedarfsgerecht weiter ausgebaut werden (Ziele 2.1.1 von 1999).

In der Begründungskarte für den Nahbereich, die redaktionell an das LEP Bayern 2018 angepasst wurde, wird nicht in Kleinzentren, Unterzentren und mögliche Mittelzentren unterschieden. Sie werden unter dem Begriff Grundzentrum zusammengefasst.

Der Nahbereich des Grundzentrums Igensdorf bezieht sich auf das gesamte Gemeindegebiet, nicht aber darüber hinaus.

### **Natur und Landschaft**

Gemäß dem Entwicklungsziel 1.2.1 Boden ist der Verlust von Boden durch Versiegelung so gering wie möglich zu halten.

Da der neue Netto-Markt auf dem Grundstück des derzeitigen Marktes nach Abbruch der bestehenden Bausubstanz errichtet wird, werden nur ca. 0,12 ha neu versiegelt. Entsiegelt werden ca. 220 m<sup>2</sup> für offene bepflanzte Rückhalteanlagen im Anschluss an den Aubachweg sowie Baumstandorte und Grünflächen im Parkplatz.

### **Landesentwicklungsprogramm - LEP**

Aus dem neuen Landesentwicklungsprogramm treffen auf die örtliche Situation folgende Passagen zu.

„Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.“

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind.

#### LEP 5.3.1

„Flächen für Betriebe im Sinn des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.“

„Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Betriebe bis 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2.“

#### LEP 5.3.2

„(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.“

#### LEP zu 5.3.3 (B)

Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht dem neuen LEP, so dass der Markt Igensdorf davon ausgeht, dass auf Grund der dringlichen Nachfragesituation die Erneuerung und Erweiterung des Nahversorgungsangebotes genehmigt und durchgeführt werden kann.

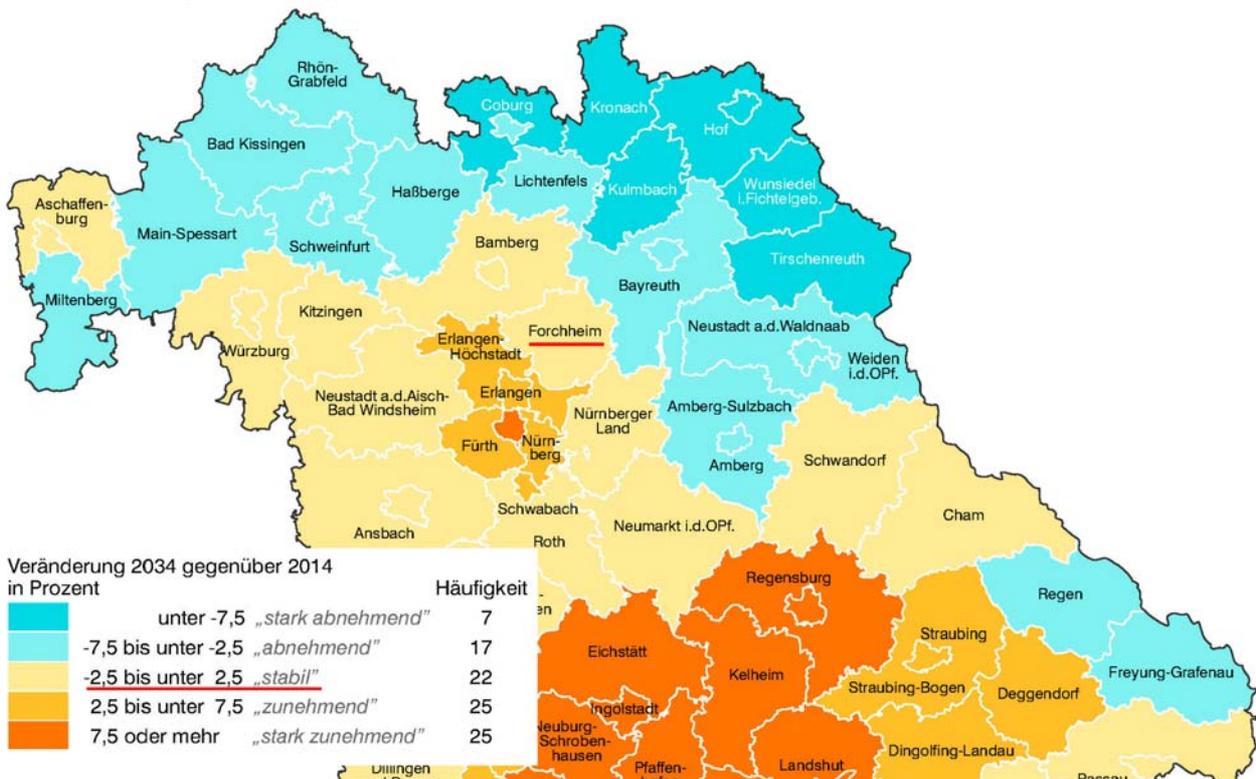
2.4 Ortsentwicklung - Erfordernis der Einzelhandelserweiterung

**Bevölkerung** Bei der Beurteilung zu Erfordernissen an die Nahversorgung sind die Bevölkerungszahlen und insbesondere die Bevölkerungsentwicklung eine maßgebliche Vorgabe.

**Altersgruppen** Da die geplante Erweiterung der Einkaufsmarktverkaufsfläche gerade der örtlichen Nahversorgung dienen soll, sind neben den reinen Zahlen der Bevölkerungsentwicklung auch die Verschiebungen innerhalb der Altersgruppen von Bedeutung.

**Demographiespiegel** Zur Beurteilung der Situation in Igensdorf wurden deshalb der vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung herausgegebene Demographiespiegel für den Markt Igensdorf von 2016 sowie Auszüge aus der Datenbank des Landesamtes als Grundlage herangezogen.

**Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns\*  
Veränderung 2034 gegenüber 2014 in Prozent**



Quelle: Demographiespiegel Markt Igensdorf 2016 des Bayerischen Landesamtes für Statistik, S. 4.

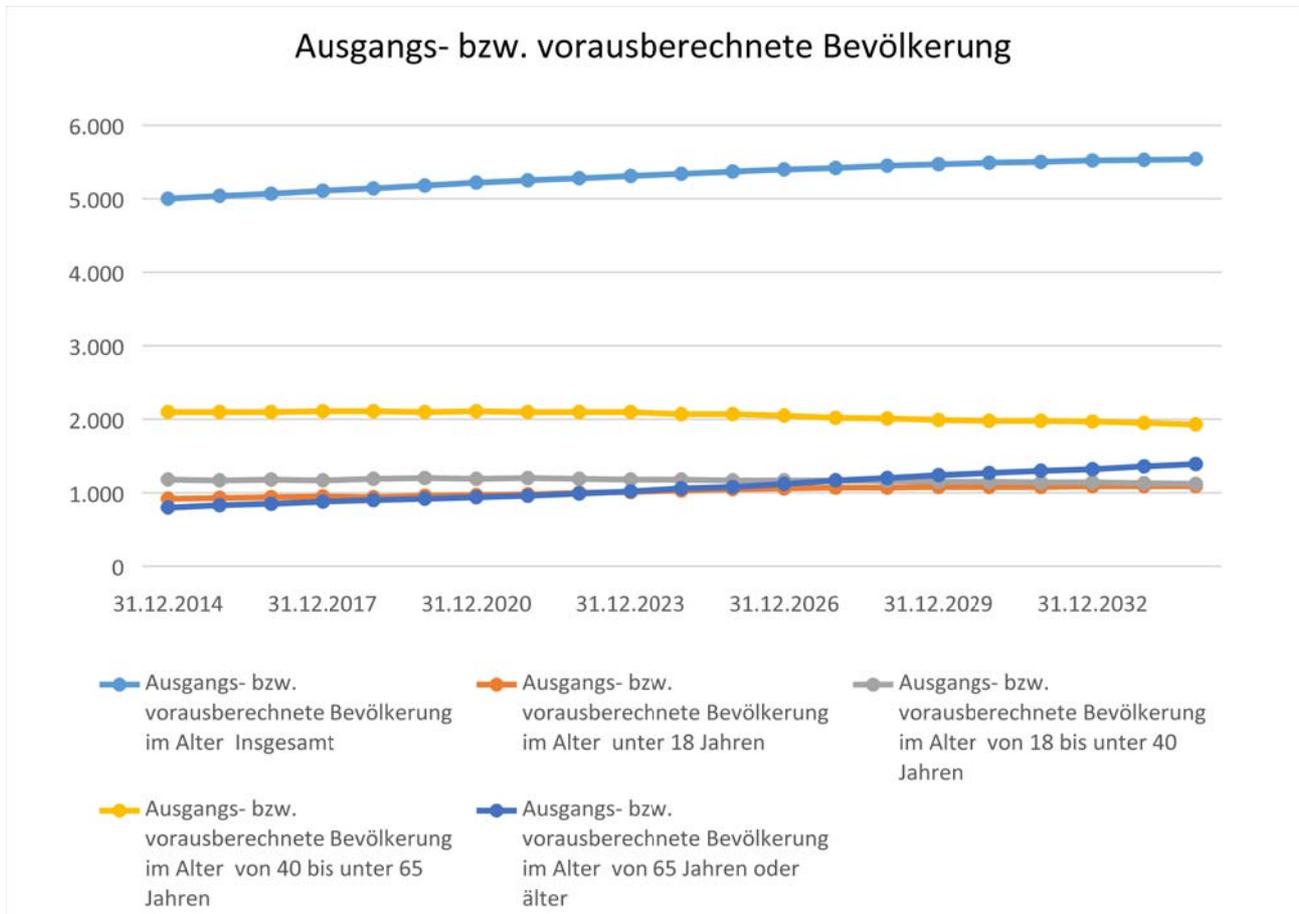
**Bevölkerung**

Bevölkerung insgesamt	2014	5 004
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2024	5 300
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2034	5 500

**Bevölkerungsveränderung 2034 gegenüber 2014 in Prozent**

Insgesamt	10,7
unter 18-Jährige	17,6
18- bis unter 40-Jährige	-4,7
40- bis unter 65-Jährige	-7,9
65-Jährige oder Ältere	73,9

Quelle: Demographiespiegel Markt Igensdorf 2016 des Bayerischen Landesamtes für Statistik, S. 8.



Quelle: <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/data?operation=previous&levelindex=4&levelid=1545056732006&levelid=1545056689340&step=3> Aufgerufen am 17.12.2018

Der Markt Igensdorf hat, ausgehend vom Bevölkerungsstand im Jahr 2014 bis zu einer Prognose für das Jahr 2034 nach den üblichen Entwicklungsvarianten noch mit einem geringen Zuwachs der Bevölkerung zu rechnen.

Gravierender sind jedoch die Verschiebungen innerhalb der unterschiedlichen Altersgruppen. So wird für den Markt Igensdorf prognostiziert, dass der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre vom Jahr 2014 bis zum Jahr 2034 um über 73 % zunehmen, während der Anteil der unter 18-jährigen im gleichen Zeitraum um 17,8 % zunehmen wird.

Damit wird, bezogen auf das relativ gering prognostizierte Bevölkerungswachstum von 10,7 %, der Anteil der über 65-jährigen überproportional zunehmen.

Dieser Entwicklung will der Markt Igensdorf durch verschiedene Maßnahmen entgegenwirken.

Grundvoraussetzung für eine Reaktion auf die sicher kommende Überalterung der Bevölkerung ist für den Markt Igensdorf die Bereitstellung einer ausreichenden Versorgung im Einzelhandel.

Besonders in der Grundversorgung, im Bereich Nahrungs- und Genussmittel müssen auch für nicht mehr mobile Ortsbürger Einkaufsmöglichkeiten erhalten, gesichert und optimiert werden.

Ältere Bewohner sind meist wesentlich stärker auf die örtlichen Nahversorgungsangebote angewiesen als jüngere Bürger. Diese sind mobiler und können an ihrem Arbeitsort oder auf der Fahrt zur Arbeit oft leichter noch Einkäufe erledigen.

Auch deshalb ist die Erweiterung des Einkaufsmarkts zur Sicherung der bereits erfolgten Vergrößerung des Sortimentes von ausschlaggebender Bedeutung für die gesamte Ortsentwicklung des Marktes Igensdorf.

### 3. Beschreibung des Planungsgebietes

#### *Erschließung*

Die Erschließung erfolgt wie bisher auch über den Aubachweg, der als Ortsstraße von der B 2 abzweigt.

Das Grundstück des Einkaufsmarktes liegt an der Ortseinfahrt der B 2 von Weißenhohe kommend nach Mitteldorf direkt neben der Bundesstraße.

Es ist gut von der B 2 einsehbar, jedoch nicht direkt anfahrbar.

#### *Grünstrukturen*

Straßenbegleitend zur B 2, nordwestlich des Netto-Marktes, wurde entlang der Bayreuther Straße in der Böschung eine Reihe Linden gepflanzt.



*Situation an der B 2*



*Hochstaudenflur*

Im Südosten grenzt das Grundstück an den Aubach an. Am nördlichen Ufer wachsen in einer Hochstaudenflur unter anderem Brennnesseln, Silberweiden und Eschen.

Am Rand der Parkplatzfläche an der bestehenden Einfahrt stehen drei Bäume, eine Walnuss und zwei Vogel-Kirschen. Eine niedrige Hecke säumt eine kleine Rasenfläche. Innerhalb der Parkplatzfläche steht bisher nur ein Gehölz.

#### 4. **Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht**

*Die nachfolgende Nummerierung erfolgt entsprechend der Nummerierung der „Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)“. Dabei werden nur die Nummern angesprochen und begründet, die auch in den Festsetzungen enthalten sind.*

*In den Festsetzungen nicht enthaltene Nummern werden übersprungen.*

##### 4.1 **Art der baulichen Nutzung**

###### **SO Einzelhandel**

Auf Grund der Verkaufsflächen von ca. 1.020 m<sup>2</sup> ist der Lebensmittelmarkt dem großflächigen Lebensmitteleinzelhandel zuzuordnen.

Die notwendige Ausweisung der Art der baulichen Nutzung für großflächigen Einzelhandel kann nach BauNVO nur über ein Sondergebiet erfolgen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für das Sondergebiet orientiert sich an den Vorgaben der Fa. Netto und der im neuen LEP vorgegebenen maximal möglichen Verkaufsfläche für großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe in Igensdorf als eigenständig zu entwickelndes Kleinzentrum.

###### **Schallschutz**

Die umzusetzenden Schallschutzmaßnahmen sind gem. den schalltechnischen Untersuchungen der IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH, Bayreuth festgelegt. Darin werden neben hochabsorbierenden Konstruktionen auch die Beläge der Fahrgassen und eine ausschließliche Tagnutzung mit einer festgelegten maximalen Anzahl an Logistikvorgängen die Schallleistungspegel von Aggregaten festgelegt.

##### 4.2 **Maß der baulichen Nutzung**

###### **GRZ / GFZ -Trauf-, Firsthöhen**

Mit den Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Größe und das Erscheinungsbild der im Baugebiet zulässigen Gebäudekubaturen geregelt.

Die Festlegung der Grundflächenzahlen erfolgt mit 0,80 gemäß § 17 BauNVO für Sondergebiete.

Für die GFZ wird mit 0,8 ein niedrigerer Wert, bezogen auf die für Einkaufsmärkte typische eingeschossige Bauweise, angesetzt, auch um eine bessere Einbindung des Baukörpers in die Umgebung zu gewährleisten.

###### **EG-FFH**

Die Fertigfußbodenhöhe wird mit einer 15 cm möglichen Abweichung auf 341,40 m NN festgesetzt. Das ist ca. 0,50 m über dem derzeitigen Gelände. Da der Untergrund geogen mit Arsen und anderen Schwermetalle belastet ist, soll der notwendige Aushub auf dem Gelände verbleiben und verzogen werden. Dadurch wird sich die NN-Höhe des Erdgeschosses des neuen Marktes leicht erhöhen.

##### 4.3 **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

###### **Baugrenzen**

Die eingezeichneten Baugrenzen werden aus der Lage des Grundstücks zwischen Hochstaudenflur mit Biotop im Südosten und der festgelegten anbaufreien Zone der Bundesstraße B 2 im Nordwesten abgeleitet.

Die Ost-West-Ausrichtung ergibt sich, mit einem gewissen Spielraum, aus dem geplanten Baukörper des Vorhabensträgers.

Die Lage der Stellplätze nahe an der Zufahrt wird berücksichtigt.

#### 4.6 Verkehrsflächen

***Straßenverkehrsfläche*** Im Geltungsbereich ist ein Anschlussstück an die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Aubachweges enthalten. Damit ist die Neuanlage der Zufahrt vom Aubachweg Teil des Bebauungsplanes und im Durchführungsvertrag vereinbart.

***Einfahrt*** Die Zufahrt zu den Parkflächen und zur Anlieferung wird durch Planzeichen festgesetzt. Weitere Zu- und/oder Ausfahrten sind unzulässig, insbesondere direkte Zufahrten zur Bundesstraße.

#### 4.7 Ver- und Entsorgung

***Strom, Telefon*** Eine Versorgung mit Strom und Telefon erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der für die Sparten jeweils zuständigen Versorger Bayernwerk und Deutsche Telekom AG.

***Wasserversorgung*** Der Markt Igensdorf hat eine eigene Wasserversorgung. Durch diese wird das Baugebiet mit Trinkwasser versorgt.  
Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Zahl an Hydranten sichergestellt.

***Abwässer*** Der gesamte Umgriff wird derzeit im Trennsystem über den Zweckverband Abwasserbeseitigung Obere Schwabach entwässert.

***Abfallbeseitigung*** Die Müllsammlung und Entsorgung erfolgt in Igensdorf durch den Landkreis Forchheim.

#### 4.9 Grünflächen

***Grünflächen*** Im Baugebiet befinden sich im Bestand nur die bereits erwähnten Bäume, Sträucher und die Hochstaudenflur.  
Im Geltungsbereich werden auf der öffentlichen Fläche Teile der bisherigen Randstreifen für die Rückhaltungen 1 und 2 mit umgestaltet.  
Als private Grünflächen werden neben bestehenden Randstreifen und Flächen für Baumpflanzungen auch Teile der Rückhalte mulden, Ausgleichsflächen, Grünwege und sonstige private Grünflächen angelegt.

#### 4.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Bisher wird das Oberflächenwasser über Sammelschächte unbehandelt in den Aubach geleitet.

Im Geltungsbereich werden 3 begrünte Rückhaltebecken ohne Grundseen zur Sammlung, Drosselung und Ableitung des Oberflächen- und Dachwassers in den Aubach angelegt.

Für die Begrünung der belebten Bodenzonen der Rückhaltebecken ist bei den exemplarischen Pflanzlisten auch eine Liste für diese Pflanzenauswahl enthalten. Sie wurde von der Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau in Veitshöchheim zusammengestellt und wird zur Anwendung empfohlen.

Die Rückhaltungen mit belebten Bodenzonen sind als Bodenmulden so auf-

gebaut, dass eine Pufferung und Rückhaltung in geringem Umfang erfolgt. Das Wasser kann auch in den Mulden versickern. Der weitaus größere Effekt für die belebten Bodenzonen ist jedoch mit der wesentlich effektiveren und nachhaltigeren Oberflächenwasservorreinigung verbunden. Diese Vorreinigung ist bei der bisherigen Oberflächenwasserableitung in den Aubach nicht gegeben.

Durch die belebten Bodenzonen und eine Geröllabdeckung wird die Reinigung der Abwässer sowohl bei der Versickerung als auch bei der Inanspruchnahme der Überläufe wesentlich verbessert. Auch werden die Pufferungs- und Versickerungswerte der Böden über das nach den Kf-Werten der Bodenuntersuchungen ermittelte Maß hinaus erhöht.

#### ***Rückhaltung 1 + 2***

Bei den Rückhaltungen 1 und 2, die hauptsächlich Oberflächenwasser aus den Stellplatz- und Verkehrsflächen aufnehmen, können durch die Modellierung nur relativ geringe Rückhaltevolumina erzeugt werden.

#### ***Rückhaltung 3***

Für die Rückhaltung 3 wird ein größer angelegter gedrosselter Rückstau eingebaut, der das Wasser zurückhält, möglichst in der Fläche versickern lässt. Durch die vor allem in der ersten Jahreshälfte vermehrt eintretenden Niederschläge wird sich im Aufstaubereich eine feuchtbetonte Hochstaudenflur entwickeln. Sind die Niederschlagsmengen zu groß, werden sie über einen Überlauf gedrosselt in den Aubach eingeleitet.

Vorgabe für die Pflege der Rückhaltungen sind in der Beschreibung in den Festsetzungen enthalten. Durch die Pflege sollen die Rückhaltungen langfristig in ihrer Funktion, ihrer Gestaltung und in ihrem ökologischen Wert für Flora und Fauna erhalten werden und gesichert bleiben.

Die notwendigen Einleit- und wasserrechtlichen Genehmigungen werden zusammen mit dem Bauantrag eingereicht.

#### ***Aubach***

Nach Aufforderung durch das Wasserwirtschaftsamt wurde einen zweidimensionale Wasserspiegelberechnungen für den Aubach auf Grundlage der neu vom LfU erhobenen Daten für den Bestand sowie die Planung des Neubaus erstellt. Der Umgriff der nach der Planung entstehenden Überschwemmungsflächen wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Nach dieser Berechnung sind 560 m<sup>3</sup> Retentionsraumverlust auszugleichen. Dieses Volumen soll in den bisherigen Ackerflächen östlich des neuen Netto-Marktes sowohl im Geltungsbereich als auch in daran anschließenden Bereichen durch flächigen Abtrag nach vorherigem Abschieben des Oberbodens vorgenommen werden. Die Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahme wird sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches in angrenzenden Restfläche der Fl.-Nr. 530 vollzogen.

Das Aushubmaterial soll aufgrund der geogenen Belastungen des Bodens außerhalb des Überschwemmungsbereiches ebenfalls als flächiger Auftrag auf der Fl.-Nr. 530 aufgebracht und verzogen werden.

Das genaue Vorgehen auf Grundlage der Berechnungen muss im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens und zum Bauantrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden.

#### **4.13**

#### **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### ***Ausgleichsflächen***

Innerhalb des Geltungsbereiches werden 3 Flächen für den Ausgleich des Eingriffes angelegt. Die Flächen grenzen aneinander an, werden aber nach ihrer Ausformung und Pflege unterschieden in

Streuobstwiese (A1),  
Oberflächenwasserrückhaltung mit Pflegezufahrt (A2) und  
Ergänzung der Hochstaudenflur mit Augehölz und Pflegezufahrt (A3).

Die jeweiligen Pflegehinweise sind in den Festsetzungen für die einzelnen Ausgleichsflächen enthalten.

### ***Gehölze***

Die bestehende Hochstaudenflur, die teilweise als Biotop kartiert ist, wird mit der Ausgleichsfläche A3 ergänzt. Dazu werden aber keine neuen Pflanzen eingebracht. Stattdessen wird aus der vorhandenen Grünstruktur Material entnommen und in die neue Fläche verpflanzt.

### ***Baumbestand***

Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Das betrifft nicht nur die Augehölze in der Hochstaudenflur sondern auch die Bäume am Rand der Parkplatzfläche.

### ***Baumpflanzungen***

Um im sehr stark versiegelten Parkplatzbereich eine Mindestdurchgrünung mit Laubbäumen zu erreichen, wird an acht Stellen die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen festgesetzt.

In der beiliegenden exemplarischen Pflanzliste sind geeignete Baumarten aufgeführt wie z. B. Bergahorn, Roteiche, Hainbuche oder Blumenesche.

Diese Baumarten sind für die Verwendung im Parkplatzbereich gut geeignet, da sie keinen größeren Fruchtanfall haben und das Laub relativ lang in den Winter hinein hängen bleibt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte müssen beibehalten bleiben, können aber um max. 8 m versetzt werden, um eine flexiblere Aufteilung der Stellplätze zu ermöglichen. Dabei muss der Mindestabstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße eingehalten werden.

Die offenen begrüneten Baumscheiben müssen mindestens 2 m breit sein, um die künstliche Bewässerung auf ein Minimum zu reduzieren und eine langfristige Entwicklung der Bäume zu gewährleisten.

Die Mindestgröße der Baumscheiben ist in der Planzeichnung angegeben, damit für eine nachhaltige Entwicklung der Bäume ausreichend große Entwicklungsflächen hergestellt werden.

Neben den offen angelegten, begrüneten Baumscheiben ist auch die Schaffung ausreichend großer Wurzelräume im Boden, z. B. durch den Einbau von verdichtungsfähigem Vegetationssubstrat unter ungebundenen Tragschichten vorzusehen.

### ***Naturpark***

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Naturpark Fränkische Schweiz - Veltensteiner Forst, aber nicht in oder am Rand einer Schutzzone.

## **4.15**

### **Sonstige Planzeichen**

#### ***Geltungsbereich***

Außer dem Geltungsbereich werden keine sonstigen Planzeichen verwendet.

## **4.16**

### **Teil D Bauordnungsrechtliche Vorschriften Örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen**

#### ***Dächer***

Zur Einbindung des Baukörpers in die umgebende Bebauung und Landschaft werden die maximalen Trauf- und Firsthöhen ebenso wie die Dachformen, -materialien und -neigungen festgesetzt.

Unabhängig von den zugelassenen Dachfarben sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zulässig. Damit soll auch den heutigen Ansprüchen an

Energieeinsparung und Nutzung nachhaltiger nachwachsender Rohstoffe entsprochen werden.

**Einfriedungen**

Für die Einfriedung werden nicht nur die maximal zulässige Höhe der durchlässigen Zäune, sondern auch, zum Erhalt der biologischen Durchlässigkeit, die maximal Höhe der Zaunsockel festgesetzt. Das ist gerade hier im Randbereich zu Biotopen und Feldflur wichtig.

**4.17**

**Teil E Erschließung**

**Entwässerung**

Die Grundstücksfläche ist als Einzelgrundstück an das Abwassernetz des Marktes Igensdorf angeschlossen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Leitungen im Trennsystem herzustellen.

Alle Oberflächenwässer werden bisher über mehrere Anschlüsse in den Aubach eingeleitet, wie es beim Errichten des Marktes gefordert wurde.

Der Anschluss im Aubachweg bleibt beibehalten. An diesen wird zukünftig, wie auch bisher, das Oberflächenwasser der Stellplätze eingeleitet. Vor der Einleitung wird das Oberflächenwasser in einer begrünten Versickerungs- und Vorreinigungsmulde (Rückhaltung 1) gesammelt. Die Bereitstellung eines größeren Rückhaltevolumens ist auf Grund der geringen Fläche hier nicht möglich.

Eine 2. Einleitung unmittelbar vor der Brücke des Aubachweges wird für die Teilentwässerung des Parkplatzes und einen Teil der Dachfläche des Gebäudes beansprucht. Hier kann eine größere begrünte Sammelmulde (Rückhaltung 2) zur Versickerung, Vorreinigung und teilweise Pufferung angelegt werden.

Mit den unter Punkt 4.10 beschriebenen belebten Bodenzonen wird im Vergleich zur bisherigen Einleitung die Versickerung erhöht und es erfolgt eine Vorreinigung der Oberflächenwässer.

Die nachfolgenden Fotos zeigen ähnlich aufgebaute Mulden aus einer öffentlichen Platzfläche in Geiselwind. Dort erfolgt nach nun mehrjähriger Beobachtung nur bei extremem Starkregen eine direkte Einleitung in die Vorflut ohne Vorreinigung und Versickerung.



Größere Mulde mit Normalbewuchs



Größere Mulde nach Trockenheit August 2018



Kleinere Mulde, etwa Stellplatzgröße

Die restlichen Dachflächen und Oberflächen aus dem Rückbereich werden über eine dritte Einleitung in den Aubach mit einer vorgeschalteten größeren begrünten Oberflächenwassersammelmulde (Rückhaltung 3) eingeleitet. Diese wird naturnah mit geböschten Ufern und Begrünung gestaltet und in die angrenzenden Ausgleichsflächen eingebunden.

Für die Pflanzenauswahl zur Begrünung der Rückhalte­mulden wird auf die exemplarische Pflanzliste in den Festsetzungen verwiesen.

Die genaue Bemessung notwendiger Rückhalte­volumina sowie Änderung und Anpassung der Genehmigung für die Oberflächenwassereinleitungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erstellen.

#### 4.18

#### Teil F Hinweise

Unter dem Punkt Hinweise werden die bisher vorhandenen Planzeichen aufgeführt.

#### *Dachbegrünung*

Es wird empfohlen, eine Dachbegrünung für den Lebensmittelmarkt vorzunehmen, wenn Flachdächer oder flach geneigt Pultdächer errichtet werden. Sie reduzieren die einzuleitenden und zu puffernden Niederschlagswassermengen und sind dem Kleinklima zuträglich.

#### *Stellplätze*

Der Markt Igensdorf verfügt über eine Stellplatzsatzung für das gesamte Gemeindegebiet. Diese würde für den Nettomarkt 102 Stellplätze für Kunden und 3 zusätzliche Stellplätze für Angestellte, zusammen 105, vorsehen.

Da die Stellplatzsatzung in § 1 eine Ausnahme für die Flächen mit anderweitigen Regelungen im Bebauungsplan zulässt, wird für dieses Sondergebiet Einzelhandel stattdessen auf die Regelungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV) verwiesen, die mindestens einen Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche vorsieht. Das wären 26 Stück.

Da nach den Erfahrungen des Betreibers dieses Standortes bisher auch eine geringere Anzahl von Stellplätzen, als in der Stellplatzsatzung aufgeführt, ausreichend sind, sollen ca. 82 Stellplätze errichtet werden, davon 1 Behindertenstellplatz und 2 Eltern-Kind-Stellplätze.

## 5. Planverwirklichung

Die Ersatzbaumaßnahme soll Anfang 2020 begonnen werden, um so schnell wie möglich die angestrebte Markterweiterung durchzuführen.

### 5.1 Kostenermittlung

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine öffentliche Erschließungsanlagen festgesetzt werden, wird auf eine Kostenermittlung verzichtet.

Bei den vorgesehenen Baumaßnahmen handelt es sich um private Baumaßnahmen auf dem Grundstück des Einkaufsmarktes und den Angleichungsarbeiten an den Anschlussgrundstücken zur Ortsgasse.

## 6. Quellen zusätzlich zur Präambel

### *GaStellIV*

Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellIV) vom 30.11.1993, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2015.

### *Stellplatzsatzung*

Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung des Marktes Igensdorf (Stellplatz- und Garagensatzung) vom 05.03.1997 mit Einarbeitung der Satzung zur Änderung der Stellplatz und Garagensatzung vom 02.05.2006.

### *FNP-Igensdorf*

Ausschnitt 3. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Igensdorf vom 25. Juli 2012.

### *Regionalplan*

Regionalplan der Region 4 Oberfranken West in der Fassung vom Juli 2014.

### *LEP 2018*

Landesentwicklungsprogramm 2018, Freistaat Bayern.

O:\PROJEKTE\igensdorf\bp-netto-woelfel\Begründung\2019-12-17-begrueundung B-Plan-IGD-Netto.tmd