



# Markt Burgebrach

---

## 4. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Gewerbegebiet Mühlgraben  
- Weideäcker“

Markt Burgebrach

## Planbegründung

Satzung vom 08.12.2020

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Jörg Meier  
Landschaftsarchitekt (ByAK)  
Stadtplaner (ByAK)



**Höhnen & Partner**  
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Beratende Ingenieure  
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg  
Tel. (0951) 98081-0 · Fax (0951) 98081-33  
info@hoehnen-partner.de · www.hoehnen-partner.de

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	<b>PLANBEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES</b>	<b>5</b>
<b>3.1</b>	Lage des Plangebietes	5
<b>3.2</b>	Abgrenzung des Plangebietes	7
<b>4.</b>	<b>PLANGRUNDLAGEN</b>	<b>7</b>
<b>4.1</b>	Digitale Flurkarte (DFK, Stand 01/2020)	7
<b>4.2</b>	Planunterlagen	7
<b>5.</b>	<b>ENTWICKLUNGSGEBOT (§ 8 ABS. 2 SATZ 1 BAUGB)</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>BINDUNG AN ÜBERORTLICHE PLANUNGEN (§ 38 BAUGB)</b>	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>INTERKOMMUNALES ABSTIMMUNGSGEBOT (§ 2 ABS. 2 BAUGB)</b>	<b>9</b>
<b>8.</b>	<b>ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG (§ 1 ABS. 4 BAUGB)</b>	<b>9</b>
<b>8.1</b>	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 12/2019)	9
<b>8.2</b>	Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (Stand der Fortschreibung B I 1.5.2 „Trenngrün im Osten der Gemeinde Poxdorf“ 12/2018)	9
<b>9.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>9</b>
<b>10.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>10</b>
<b>10.1</b>	Art der baulichen Nutzung	10
<b>10.2</b>	Maß der baulichen Nutzung	11
<b>10.3</b>	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	13
<b>10.4</b>	Verkehrsflächen	14
<b>10.5</b>	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15

<b>10.6</b>	<b>Sonstige Planzeichen und Festsetzungen</b>	<b>15</b>
<b>10.7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>16</b>
10.7.1	Gewerbelärm	16
10.7.2	Lichtemissionen	17
10.7.3	Verkehrslärm	17
<b>11.</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>18</b>
11.1	Abstandsflächen	18
11.2	Dachgestaltung	19
11.3	Fassadengestaltung	19
11.4	Einfriedungen	20
11.5	Stellplätze	21
11.6	Untergeordnete Nebenanlagen	22
11.7	Werbeanlagen	22
11.8	Nicht überbaute Flächen	23
11.9	Beleuchtung	24
11.10	Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen	24
11.11	Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie	25
11.12	Klimaschutz	25
<b>12.</b>	<b>GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG MIT VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN</b>	<b>28</b>
<b>13.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>29</b>
<b>14.</b>	<b>ANWENDUNG DER EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG</b>	<b>29</b>
<b>15.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>30</b>
<b>16.</b>	<b>DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>30</b>
<b>17.</b>	<b>GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN</b>	<b>30</b>
<b>18.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>30</b>
18.1	Gewählte Verfahrensart	30
18.2	Behörden- und Trägerbeteiligung	32
18.3	Verfahrensverlauf	32
	<b>ANLAGEN</b>	<b>33</b>

## PLANBEGRÜNDUNG

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlagen der 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBPs/GOPs) sind

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- die BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die PlanZV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie
- die BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 4381) geändert worden ist.

### 2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Der Markt Burgebrach verfügt im Zentrum des Hauptortes Burgebrach über einen rechtskräftigen BBP/GOP mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet Mühlgraben - Weideäcker“ (Satzungsbeschluss: 24.02.1976; Genehmigung: 29.10.1976, Bekanntmachung Genehmigung: 08.11.1976). Der Abbildung 1 (Abb. 1) sind die zeichnerischen Festsetzungen der Planurfassung für die Flächen des vorliegenden Änderungsgeltungsbereiches zu entnehmen.

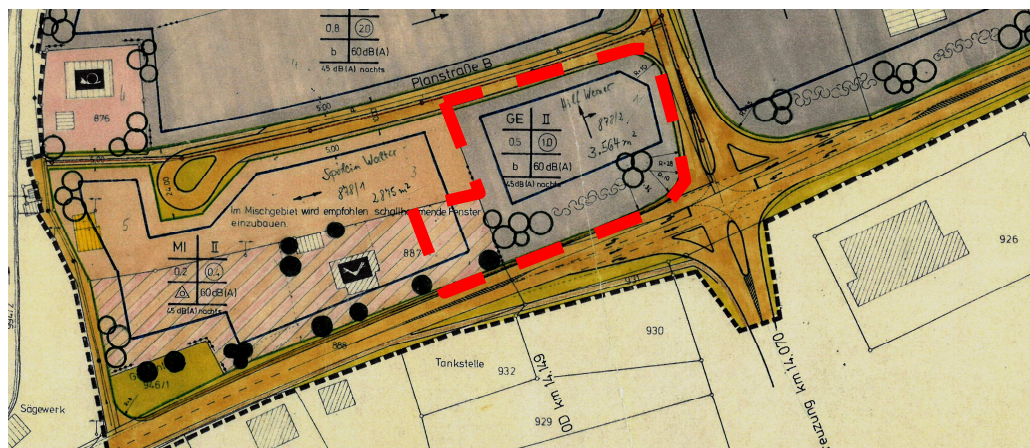


Abb. 1: Ausschnitt der rechtskräftigen Planurfassung des BBPs/GOPs „Gewerbegebiet Mühlgraben - Weideäcker“ (Änderungsgeltungsbereich rot gestrichelt, Abgrenzung nur schematisch, Darstellung genordet, ohne Maßstab [o. M.], Quelle: Markt Burgebrach)

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- Gewerbegebiet (GE, graue Fläche, s. Abb. 1) gemäß § 8 BauNVO (Hinweis: § 8 BauNVO ist global festgesetzt, demnach sind auch die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen zulässig.)
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baufenster (s. Abb. 1, dicke blaue Linie) gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
  - Zulässig sind max. zwei (II) Vollgeschosse
  - Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO in Höhe von 0,5
  - Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO in Höhe von 1,0
  - Bauweise „b“ (besondere Bauweise, Gebäudelängen bis 100 m sind zulässig, die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten)
  - Richtung der Gebäudeaußenseiten mit Angabe der Richtung des Hauptgebäudes ist vorgegeben
  - 60 dB(A) Höchstgrenze des äquivalenten Dauerschallpegels von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr und von 45 dB(A) nachts (ohne Zeitangabe);
  - Gebäudegestaltung ist freigestellt; die diesbezüglich relevanten Vorgaben der BayBO sind einzuhalten.
  - Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig;
  - Satteldächer, Walmdächer (Neigung 25° - 38°); Dacheindeckung aus Ziegel, Betondachsteine oder dunkel getönte Asbestzementplatten; Dachaufbauten sind unzulässig; Kniestöcke bis 0,60 m erlaubt;
  - Die Erdgeschosshöhe (Hinweis: Es ist unklar, ob damit die Oberkante Rohdecke Erdgeschoss oder die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss gemeint ist) darf 0,30 m - 0,50 m über der Höhe der Verkehrsfläche liegen (Hinweis: Es ist unklar, wo hier der Bezugspunkt genau liegt).
  - Einfriedungen mittels naturbelassenen Holzzäunen oder Maschendraht, Höhe max. 1,50 m (Zaunsockel bis 0,20 m zulässig); anstelle Zauneinfriedungen sind dichtwachsende, winterharte Hecken zulässig.
  - Zu pflanzende Baumgruppen mit geschlossenem Gehölzunterwuchs (Hinweis: Konkrete Angaben zu Art und Umfang, Pflanzqualitäten usw. fehlen).
- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (ohne Einschränkungen, demnach sind auch die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen zulässig)
  - Maximal zulässige GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO in Höhe von 0,2
  - Maximal zulässige GFZ gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO in Höhe von 0,4
  - Offene Bauweise (o), nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
  - Die Hauptfirstrichtung ist festgesetzt.

- Im Mischgebiet wird empfohlen, schallhemmende Fenster einzubauen.
- Ansonsten gelten die übrigen Festsetzungen, wie für das Gewerbegebiet beschrieben (s. oben).
- Die Mischgebietsfestsetzung wird überlagert von einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Staatliches Forstamt“.

Die Planurfassung (s. Abb. 1) wurde zwischenzeitlich dreimal geändert. Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung datiert auf den 16.01.2001. Die 3. Änderung ist seit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 01.02.2001 rechtskräftig und betrifft den vorliegend maßgebenden Änderungsbereich (s. Abb. 2).

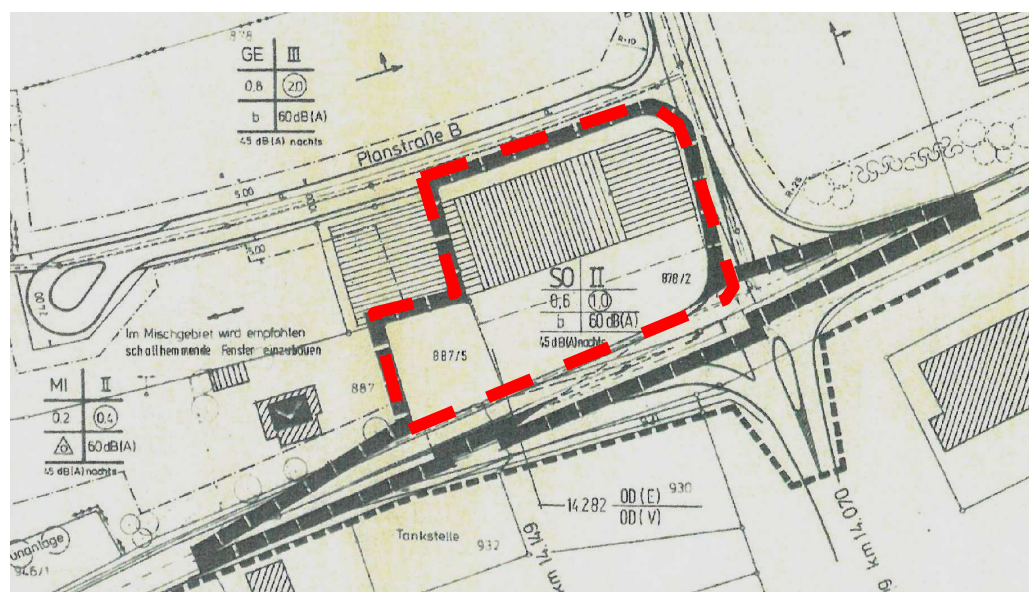


Abb. 2: Ausschnitt der rechtskräftigen 3. Änderung des BBPs/GOPs „Mühlgraben - Weideäcker“, der den derzeit maßgebenden planungsrechtlichen Zustand wiedergibt (Änderungsgeltungsbereich rot gestrichelt, Abgrenzung nur schematisch, Darstellung genordet, o. M., Quelle: Markt Burgebrach)

Im Rahmen der 3. BBP - Änderung wurden innerhalb des vorliegend maßgebenden Änderungsgeltungsbereiches die vorbeschriebenen Festsetzungen der rechtskräftigen Planurfassung wie folgt geändert:

- Sonstige Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (Lebensmittelmarkt mit max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche [VK], Getränkemarkt mit max. 400 m<sup>2</sup> VK, Laden mit max. 100 m<sup>2</sup> VK; VK jeweils ohne Lager)
- Maximal zulässige GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO in Höhe von 0,6
- Maximal zulässige GFZ gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO in Höhe von 1,0
- Festsetzung von Grundstücksein-/ausfahrten innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze im Südwesteck des Geltungsbereiches (nördlicher Fahrbahnrand B 22) inkl. Nachweis/Festsetzung der notwendigen Sichtdreiecke.



Ansonsten galten/gelten die vorgenannten Festsetzungen der rechtskräftigen Planurfassung unverändert weiter.

Im Zuge der 4. BBP - Änderung soll die bisher geltende Zweckbestimmung geändert und zukünftig ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung mit der neuen Zweckbestimmung „Bau-/Gartenmarkt, Getränkemarkt, Verwaltung/Büro/Dienstleistung“ geändert werden. Begründung: Anstelle eines Lebensmittel- und Getränkemarktes sind vor Ort zwischenzeitlich tatsächlich ein Bau-/Gartenmarkt sowie ein Getränkemarkt vorhanden. Der Bau-/Gartenmarkt überschreitet mit den vorhandenen Verkaufsflächen das in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO zulässige Maß. Insofern handelt es sich um großflächigen Einzelhandel, der dann nur in einem „Sonstigen Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO zulässig ist. Hinzukommt, dass vor Ort weiterhin auch ein Getränkemarkt vorhanden ist. Weiterhin ist es das städtebauliche Ziel des Marktes Burgebrach, in den vor Ort vorhandenen Obergeschossen weitere Nutzungen (Verwaltung, Büro, Dienstleistung) zu ermöglichen, um damit ein langfristig tragfähiges Nutzungskonzept am Standort zu entwickeln und vorzubereiten.

In der Bauleitplanung kann ein „SO“ i. S. v. § 11 BauNVO nur dann normiert werden, wenn sich das geplante Baugebiet von den in den § 2 bis § 9 BauNVO normierten Baugebietstypen hinsichtlich der angestrebten Nutzung und/oder Nutzungsmischung wesentlich unterscheidet. Können die mit der Planung verfolgten Zielsetzungen mit der allgemeinen Zweckbestimmung dieser Baugebietstypen nicht in Deckung gebracht werden, unterscheiden sie sich von ihnen wesentlich. In diesem Fall ist dann den Anforderungen des § 11 BauNVO entsprochen. Im vorliegenden Fall ist die Festsetzung des „Sonstigen Sondergebietes“ gerechtfertigt und entspricht den gesetzlichen Vorgaben insofern, als nicht erkennbar ist, auf welcher anderen gesetzlichen Grundlage der BauNVO und der in den §§ 2 bis 9 BauNVO normierten Baugebietstypen die nachfolgend beschriebenen Nutzungen hätten festgesetzt werden können.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung reagiert der Markt auf eine konkrete Planungsabsicht eines ortsansässigen Unternehmens, das gleichzeitig Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke ist.

Der Markt regelt im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch die Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung und Ordnung seines Gemeindegebietes in eigener Verantwortung. Dieses Befugnis ist Bestandteil des verfassungsrechtlich garantierten Selbstverwaltungsrechts der Gemeinden (Art. 28 Abs. 2 GG). Es ist grundsätzlich der Einschätzung des Marktes und seinen eigenen städtebaulichen Vorstellungen überlassen, ob, wie und wann er einen Bebauungsplan aufstellt, ändert oder aufhebt. Der Markt besitzt hier ein sehr weites planerisches Ermessen.

Was in diesem Sinne erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption. Welche städtebaulichen Ziele sich der Markt setzt, liegt in seinem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt den Markt, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die seinen städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Dies schließt auch die Befugnis des Marktes ein, einer Bedarfslage gerecht zu werden. Hiervon ausgehend liegt im vorliegenden Fall keine im bloß privaten Interesse eines einzelnen Grundstückseigentümers gründende Planung ohne erkennbare, städtebauliche Zielsetzung vor. Dem Markt ist es - so auch hier - nicht verwehrt, auch private In-

teressen im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen, zumal die damit in Verbindung stehenden Entwicklungen seinen städtischen Zielvorstellungen entsprechen. Dies ist jedoch nur solange unschädlich, als gleichzeitig städtebauliche Gründe hinter der Planung stehen. Daran fehlt es im vorliegenden Fall zweifelsfrei nicht.

Der vorliegende BBP/GOP berücksichtigt damit primär das städtebauliche Ziel, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB, den Belangen der mittelständischen Wirtschaft Rechnung zu tragen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie Arbeitsplätze zu erhalten, zu sichern und zu schaffen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB).

Gleichzeitig berücksichtigt der Bauleitplan die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sowie die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung im Hauptort Burgebrach sicherzustellen und um die vorgenannten Planungsziele des Marktes Burgebrach zu erfüllen, ist es erforderlich, den vorliegenden BBP/GOP aufzustellen.

Die planerische Erforderlichkeit der vorliegenden Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist vorhanden und begründet.

### 3. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

#### 3.1 Lage des Plangebietes

Der Markt Burgebrach liegt im Landkreis Bamberg in der Region „Oberfranken - West“. Der Hauptort Burgebrach liegt ca. 14 km südwestlich des kreisfreien Oberzentrums Bamberg (s. Abb. 3).

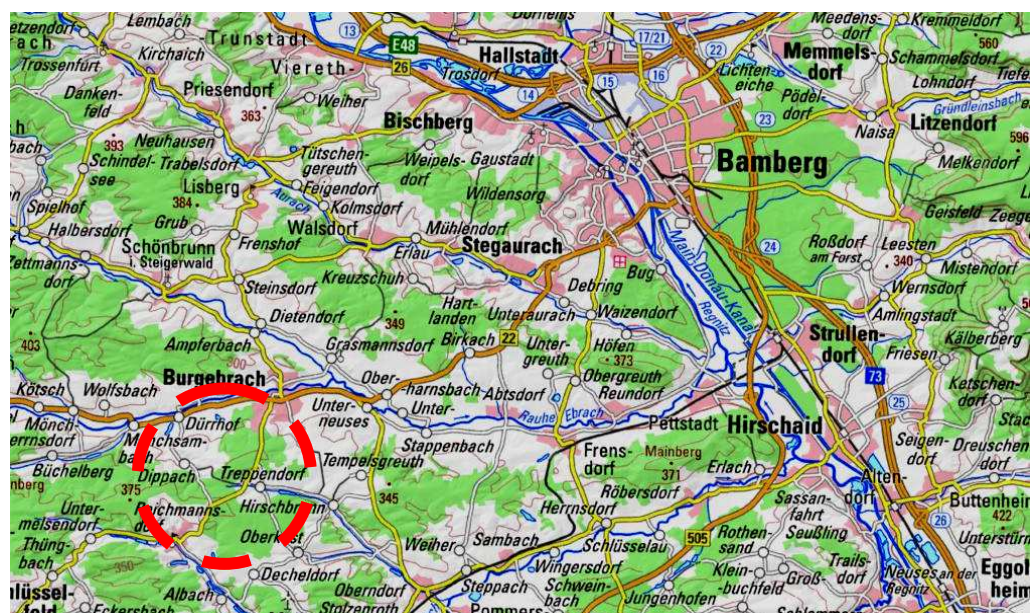


Abb. 3: Lage des Marktes Burgebrach im Raum (rot gestrichelt, Darstellung genordet, o. M., Quelle „Bayern Atlas Plus“)



Das Plangebiet befindet sich im Osten des Hauptortes (s. Abb. 4), nördlich der „Bamberger Straße“ (Bundesstraße B 22), nordwestlich der „Steigerwaldhalle“ und der Sport- und Freizeitanlage Burgebrach bzw. westlich und südlich der „Industriestraße“ (s. Abb. 5).

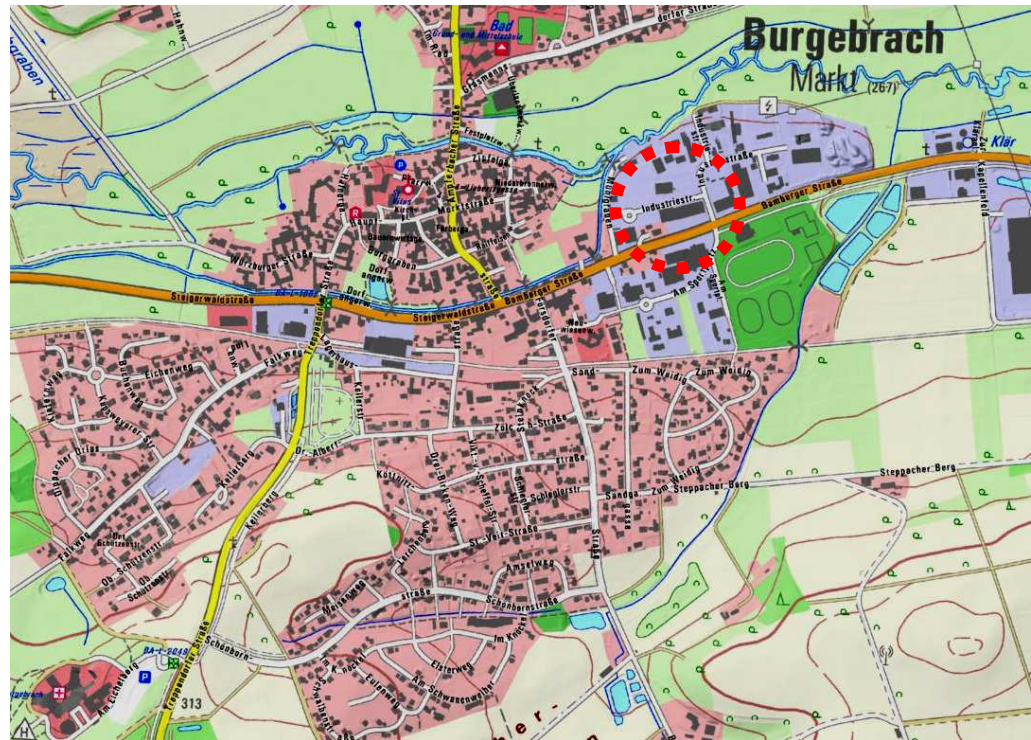


Abb. 4: Lage des Planänderungsgebietes innerhalb des Marktes Burgebrach (rot gestrichelt, Darstellung genordet, o. M., Quelle „Bayern Atlas Plus“)

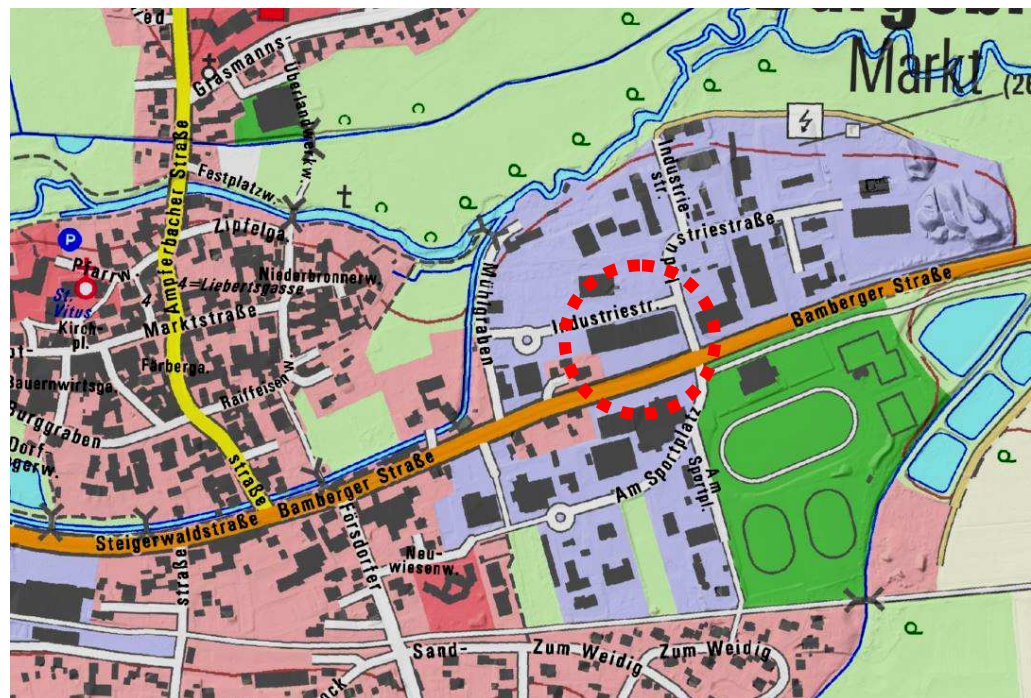


Abb. 5: Lage des Planänderungsgebietes innerhalb des Marktes Burgebrach (rot gestrichelt, Darstellung genordet, o. M., Quelle „Bayern Atlas Plus“)



### **3.2 Abgrenzung des Plangebietes**

Die Geltungsbereichsgröße der BBP-/GOP-Änderung beträgt gerundet ca. 0,44 ha. Der Geltungsbereich liegt vollflächig innerhalb der Gemarkung (Gmkg.) Burgebrach. Das Plangebiet wird

- im Norden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 878/4 („Industriestraße“),
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 886/4 und 887/1 („Bamberger Straße“),
- im Westen durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 887 („Altes Forsthaus“ mit Frei-/Außenanlagen, derzeit Unterkunft für Asylbewerber) und 878/1 (Halle/Werkstatt/Garage Busunternehmen) sowie
- im Osten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 886/4 („Industriestraße“)

begrenzt und umfasst vollflächig folgende Grundstücke der Gemarkung Burgebrach:

Fl.-Nrn. 878/2 und 887/5

## **4. PLANGRUNDLAGEN**

### **4.1 Digitale Flurkarte (DFK, Stand 01/2020)**

Der 4. BBP-Änderung liegt die aktuelle DFK des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg (zur Verfügung gestellt über den Markt Burgebrach, Stand 01/2020) zugrunde. Die DFK ist der Planzeichnung in schwarzer Farbe hinterlegt.

### **4.2 Planunterlagen**

Der vorliegende Bauleitplan wird zur rechtsverbindlichen Satzung für die Flächen seines Geltungsbereiches. Bestandteile der Planung sind:

- Planurkunde, Maßstab M 1 : 1.000, Satzung (Stand: 08.12.2020), Höhnen & Partner (H & P), 96047 Bamberg
- Planbegründung zur Satzung (Stand: 08.12.2020) mit Anlage 1 (FNP-/LSP - Änderung/Berichtigung, M 1 : 5.000, H & P, 96047 Bamberg) und Anlage 2 (Auszug Einzelhandelskonzept, „Burgebracher Liste“)

## **5. ENTWICKLUNGSGEBOT (§ 8 ABS. 2 SATZ 1 BAUGB)**

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, vorbereitende Bauleitplanung) zu entwickeln. Der Markt Burgebrach verfügt über einen wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Dieser wurde im Rahmen der 4. Änderung über die gesamte Gemeindegebietsfläche fortgeschrieben, in der Fassung vom 29.07.2008 am 10.02.2009 festgestellt, vom

Landratsamt (LRA) Bamberg am 28.05.2009 genehmigt und am 18.06.2009 bekannt gemacht. Die derzeit wirksamen, gemeindlichen Planungsabsichten für die Flächen der vorliegenden Bauleitplanung sind der Abbildung 6 zu entnehmen.

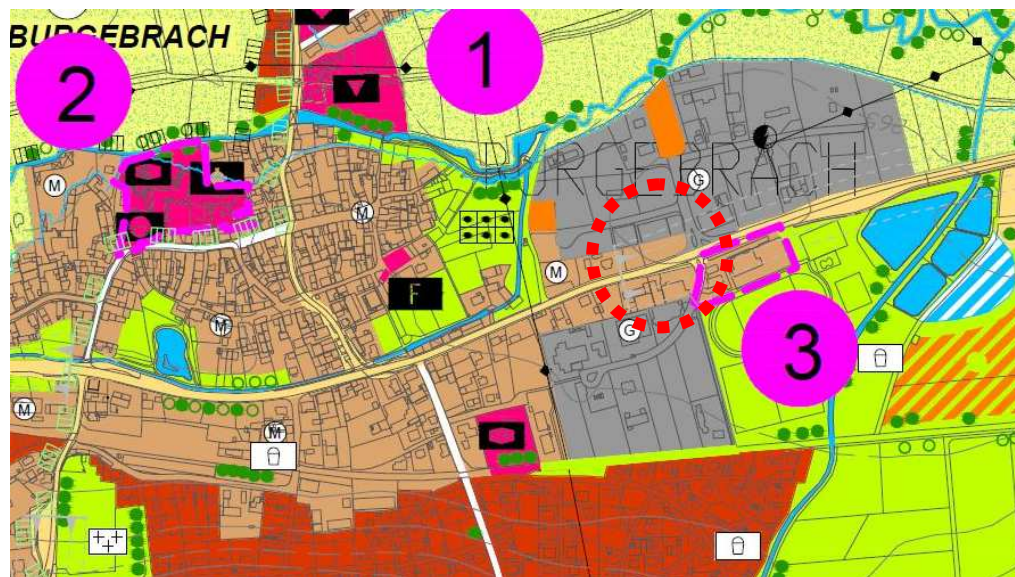


Abb. 6: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP/LSP des Marktes Burgebrach; der Geltungsbereich ist mit rot gestrichelter Linie umgrenzt (Abgrenzung schematisch dargestellt, Darstellung geordnet, o. M., Quelle: Markt Burgebrach)

Der wirksame FNP/LSP stellt die Flächen des Änderungsgeltungsbereiches im Norden als gewerbliche Bauflächen (grau, s. Abb. 6) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und im Süden als gemischte Bauflächen (braun/beige, s. Abb. 6) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Die Darstellung entspricht demnach nicht den im Rahmen des vorliegenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens verfolgten Planungszielen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen BBP/GOP nach § 13 a BauGB (s. hierzu Ausführungen in Kap. 18.1 „Gewählte Verfahrensart“). Es gelten die Vorgaben nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Demnach kann ein BBP/GOP, der - wie im vorliegenden Fall zutreffend - von den Darstellungen des FNPs/LSPs abweicht, aufgestellt werden, bevor der FNP/LSP geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf hierbei jedoch nicht beeinträchtigt werden. Der FNP/LSP ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Aufgrund von Art und Umfang der vorbeschriebenen geringfügigen Abweichungen ist eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes (gemeint ist das gesamte Gebiet der Marktgemeinde Burgebrach, also der Hauptort mitsamt aller dazugehörigen Ortsteile) bei objektiver und realistischer Betrachtung zu verneinen. Bereits aufgrund der Geltungsbereichsgröße, der Größe der abweichenden Flächendarstellungen und der Art der Abweichung ist eine solche Beeinträchtigung auszuschließen. Bisher als gemischte Bauflächen dargestellte Teilflächen im Süden des vorliegenden Planänderungsgebietes werden in Sonderbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO geändert. Eine städtebauliche Fehlentwicklung ist hierdurch ausgeschlossen bzw. durch den Markt Burgebrach nicht zu erkennen. Ordnungsgemäß hat der Markt Burgebrach den Planunterlagen die notwendige FNP -/LSP - Berichtigung beigelegt.



## **6. BINDUNG AN ÜBERORTLICHE PLANUNGEN (§ 38 BAUGB)**

Gemäß § 38 BauGB hat der Markt Burgebrach im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanänderung bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren oder aufgrund sonstiger Verfahren mit den Rechtswirkungen einer Planfeststellung zu achten. Der Markt hat das Vorliegen solcher Verfahren/Planungen geprüft und stellt fest, dass durch die vorliegende Planung weder bestehende noch laufende Planungen bzw. Planfeststellungen und/oder Raumordnungsverfahren überörtlicher Bedeutung mittel- oder unmittelbar betroffen sind.

## **7. INTERKOMMUNALES ABSTIMMUNGSGEBOT (§ 2 ABS. 2 BAUGB)**

Auf Grundlage der Art und Weise bzw. des Umfangs und des Inhalts der vorliegenden 4. BBP - Änderung kommt der Markt Burgebrach zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Bauleitplanung nicht dazu geeignet ist, den Planungszielen benachbarter Kommunen auch nur ansatzweise zuwiderlaufen zu können bzw. mit diesen zu kollidieren. Daher verzichtete er an dieser Stelle auf weitere Ausführungen zu diesem Thema.

## **8. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG (§ 1 ABS. 4 BAUGB)**

### **8.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 12/2019)**

Aufgrund des Inhalts und des Umfangs der vorliegenden Planänderung wird im vorliegenden Fall auf die Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs verzichtet, da die 4. Änderung nicht dazu angelegt und geeignet ist, diesbezüglich zu Widersprüchen mit dem LEP zu führen.

### **8.2 Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (Stand der Fortschreibung B I 1.5.2 „Trenngrün im Osten der Gemeinde Poxdorf“ 12/2018)**

Die Ausführungen in Kapitel 8.1 („Landesentwicklungsprogramm Bayern“) gelten für den RP analog.

## **9. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME**

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen zur Bestandssituation im vorhergehenden Kapitel 3 („Lage und Abgrenzung des Plangebietes“) wird verwiesen. Hieraus sowie aus den Ausführungen in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) gehen alle notwendigen Informationen zur Bestandssituation hervor. Die derzeitige Bestandssituation ist der Abbildung 7 zu entnehmen.



Abb. 7: Luftbild des Plangebietes (Abgrenzung rot gestrichelt und schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Die Plangebietsflächen sind weitgehend vollständig bebaut/versiegelt (im Norden mit Gebäuden, im Süden mit Stellplatz-/Lagerflächen). Die Erschließung der Plangebietsflächen erfolgt über die „Industriestraße“.

## 10. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Allgemeiner Hinweis:

Die bisher geltenden Festsetzungen der rechtskräftigen Planfassung sowie der 3. BBP - Änderung treten mit der vorliegenden 4. BBP - Änderung für die Flächen des vorliegend maßgebenden Änderungsgeltungsbereiches außer Kraft.

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein „Sonstiges Sondergebiet (SO)“ gemäß § 11 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Bau-/Gartenmarkt, Getränkemarkt, Büro/Verwaltung/Dienstleistung“. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den im „SO“ zulässigen Gewerbebetrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Damit sind im Plangebiet weitestgehend die Nutzungen zugelassen, die bereits derzeit auch im sonstigen Umfeld zugelassen sind. Insofern fügt sich das



Planänderungsgebiet unverändert nahtlos in die Umgebung ein (s. auch Ausführungen in Kap. 10.7 „Immissionsschutz“).

## 10.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für ein „SO“ geltenden Maximalwert. Damit wird eine maximal mögliche und gesetzlich zulässige Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen ermöglicht.

Gegenüber der rechtskräftigen Planurfassung (GRZ 0,5) bzw. der 3. BBP-Änderung (GRZ 0,6) wurde die GRZ auf das für ein „SO“ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässige Maß erhöht. Dies dient insbesondere dem Schutz von Grund und Boden, in dem innerhalb der Geltungsbereichsflächen ein maximal möglicher Nutzungsgrad gewährleistet wird. Hierdurch sollen zukünftige Flächeninanspruchnahmen an anderer Stelle im Rahmen einer künftig ggf. notwendig werdenden Erweiterung minimiert/reduziert werden. Darüber hinaus spiegelt diese Festsetzung das wieder, was vor Ort hinsichtlich Überbauung/Versiegelung bereits derzeit angelegt ist.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO kann die GRZ von 0,8 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO kann von der Einhaltung der Höchstgrenze (GRZ 0,8) abgesehen werden,

- 1) wenn diese Überschreitung mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden sind oder
- 2) wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Zu Ziffer 1) ist festzustellen: Bereits derzeit ist nahezu das gesamte Plangebiet versiegelt/überbaut. Die natürliche Bodenfunktion ist faktisch nicht mehr vorhanden. Daher werden die künftig zulässigen Überschreitungen der GRZ von 0,8 diesbezüglich zukünftig keine erheblichen Auswirkungen mehr auf das Schutzgut Boden zeigen.

Zu Ziffer 2) ist festzustellen: Tatsächlich würde die zweckentsprechende Grundstücksnutzung bei Einhaltung der Grenzen wesentlich erschwert. Unter Beibehaltung des Gebäudebestandes (wie geplant) könnten notwendige Stellplatzflächen usw. innerhalb des Plangebietes nicht mehr im notwendigen Umfang bereitgestellt werden.

Vor diesem Hintergrund gilt daher ergänzend § 17 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO.

Die maximal zulässige GFZ gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO wird analog der rechtskräftigen Planurfassung bzw. der 3. BBP-Änderung unverändert mit 1,0 festgesetzt und bleibt damit deutlich unter dem gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für ein „Sonstiges Sondergebiet“ zulässigen Höchstmaß (GFZ 2,4) zurück. In-

sofern ist diese Festsetzung verhältnismäßig und entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen des Marktes dahingehend, dass künftige Baukörper an der betrachtungsrelevanten Stelle klar begrenzt sind (damit also nicht überdimensioniert werden).

Die bisher geltenden Festsetzungen zur Höhenlage des Erdgeschossniveaus (bisher nicht hinreichend konkret formuliert) werden wie folgt klargestellt:

Für die maximal zulässige Höhenlage der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) gilt ein Maß von 0,30 m - 0,50 m. Für die vorgenannte maximale Höhenlage der OK RFB EG wird folgender unterer (unt.) Höhenbezugspunkte (HBP) definiert:

- Für Baugrundstücke, die an zwei öffentliche Erschließungsstraßen grenzen (Eckgrundstücke): Höhe fertige Oberkante (FOK) der jeweiligen öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der jeweiligen vorderen Grundstücksgrenze, senkrecht gemessen auf die Mitte der jeweils nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand; der höchste sich ergebende Wert ist der untere Höhenbezugspunkt (s. Abb. 8)

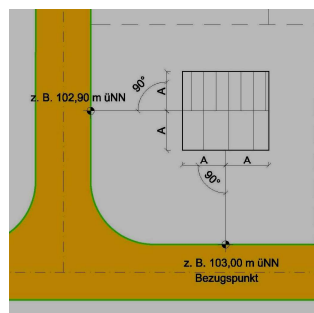


Abb. 8: Darstellung des unt. HBPs für Baugrundstücke, die an zwei öffentliche Straßenverkehrsflächen (Eckgrundstücke) grenzen (Quelle: Eigene Graphik H & P)

Die maximal zulässige Traufhöhe darf 10,0 m nicht überschreiten (unterer [unt.] Höhenbezugspunkt [HBP]: Oberkante [OK] Rohfußboden [RFB] Erdgeschoss [EG]; oberer [ob.] HBP: Schnittlinie Außenwand/OK Dachhaut). Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die künftige Bebauung in Abhängigkeit der vorhandenen Erschließungsstraßen in den örtlich vorhandenen Gebäudebestand, in die örtliche Topographie und damit in das Siedlungsbild einfügt.

Die Einhaltung der vorgenannten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie durch darauf basierende Schnitte (Geländeschnitte) mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten baulichen Anlagen (mit Angabe OK RFB EG) nachzuweisen.

Für den Bau-/Gartenmarkt ist eine maximal zulässige Nettoverkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup>. Zu den Verkaufsflächen eines Betriebes zählen sämtliche Flächen, die vom Kunden genutzt werden, auf denen Waren präsentiert und gekauft werden können und die die Attraktivität des Betriebes mitprägen, demnach neben dem eigentlichen Verkaufsraum z. B. auch die Flächen des Windfangs, der Pfandgutrückgabe, der Kassenvorraum einschließlich eines Bereiches



zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials, die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, usw.

Nicht zur Verkaufsfläche gehören Vorbereitungs- und Lagerflächen, soweit diese nicht vom Kunden zu betreten sind, sowie Büros, Sozial- und Funktionsräume sowie Flächen zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb von Gebäuden.

Auf das vorliegende Einzelhandelskonzept des Marktes Burgebrach wird verwiesen. Gemäß Kapitel A 5 („Burgebracher Liste von Sortimenten, die auch außerhalb des zentralen Verflechtungsbereiches angesiedelt werden können“) Ziffer b2) (s. Seite 61) des Einzelhandelskonzeptes ist im Bereich des Bau-/Gartenmarktes folgendes Sortiment zulässig: Baustoffe, Bauelemente, Fliesen, Holz- und Eisenwaren, Tapeten, Lacke, Farben, Maschinen, Werkzeuge, Installationsbedarf, Fahrräder, Gartengeräte, Pflanzen, Sämereien, und zoologischer Bedarf, jedoch nicht Blumen (s. auch Anlage 2 zur Planbegründung).

Für den festgesetzten Getränkemarkt ist eine maximal zulässige Nettoverkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Gemäß Kapitel A 5 („Burgebracher Liste von Sortimenten, die auch außerhalb der des zentralen Verflechtungsbereiches angesiedelt werden können“) Ziffer b9) (s. Seite 62) des Einzelhandelskonzeptes ist im Bereich des Getränkemarktes folgendes Sortiment zulässig: Nur Getränke, nicht jedoch Nahrungsmittel, Tabakwaren (s. auch Anlage 2 zur Planbegründung).

### **10.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. Hierbei orientiert sich das Baufenster am derzeit vorhandenen baulichen Bestand. Im Osten ist das Baufenster gegenüber dem Bestand vergrößert (um hier zukünftig die bauliche Realisierung einer Außentreppe zu ermöglichen). Um Berücksichtigung der diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kapitel 11.1 („Abstandsflächen“) wird gebeten.

Festgesetzt wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind Gebäudelängen auch über 50,0 m.

Lage und Zuschnitt des Baufensters berücksichtigen die Bauverbotszone der der B 22 und tangieren diese nicht.

Mit der 1998 novellierten Fassung des BauGB wurden die Kommunen explizit dazu aufgefordert, die Nutzung erneuerbarer Energien in der Bauleitplanung als Belang zu berücksichtigen (vgl. § 1, Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Dieser Belang verpflichtet die Kommunen, die Anforderungen der Sonnenenergienutzung bei der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes zu beachten und diese gegen eventuell konkurrierende Belange abzuwägen.

Die in der Planzeichnung eingetragene Hauptgebäude-/Firstrichtung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO ist verbindlich festgesetzt und gewährleistet eine energetisch optimierte Südausrichtung der Dachflächen.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) einen Abstand von





jeweils mindestens 1,0 m zu der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) einhalten.

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z. B. Flächen, Einrichtungen und bauliche Anlagen für die Mülllagerung, Lager- und Abstellflächen, Fahrradstellplatzüberdachungen, Einkaufswagensammelstellen o. ä.) ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie einen Abstand von mind. 1,0 m zu der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) einhalten.

## 10.4 Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG (Fernstraßengesetz) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt bauliche Anlagen an Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 20,0 m (gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) nicht errichtet werden (Bauverbotszone). Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone von Bundesstraßen (innerhalb von 40,0 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) ist nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers (Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Staatliches Bauamt Bamberg) zulässig. Die Bauverbots- bzw. die Baubeschränkungszone der südlich außerhalb des Geltungsbereiches in West – Ost - Richtung verlaufenden Bundesstraße B 22 sind in der Planzeichnung nachrichtlich zeichnerisch dargestellt und mit Maßketten versehen. Weiterhin planerisch berücksichtigt, dargestellt und beschriftet ist die Ortsdurchfahrtsgrenze.

Entlang der außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegenden (vorderen) Grundstücksgrenzen ist die Errichtung privater Grundstückszufahrten, Stellplatzzufahrten o. ä. unzulässig. Zur besseren Verdeutlichung sind diese Bereiche vorsorglich mit dem Planzeichen Nr. 6.4 gemäß PlanZV (Bereiche ohne Ein-/Ausfahrten) gekennzeichnet. Hiervon betroffen ist im Wesentlichen die Südgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 878/2 (Gmkg. Burgebrach). Hingegen ist die Errichtung privater Grundstückszufahrten in allen übrigen, innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegenden Bereichen (Südgrenze der Fl.-Nr. 887/5, Gmkg. Burgebrach) zulässig. Bereits im Rahmen der 3. BBP-Änderung wurden hier Zufahrtsbereiche inkl. der dafür notwendigen Sichtdreiecke nachgewiesen und festgesetzt. Diese Festsetzungen gelten unverändert weiter (da sie nicht durch den vorliegenden Geltungsbereich überplant wurden). Darüber hinaus ist eine Zufahrt in das Plangebiet auch aus Richtung Osten und Norden („Industriestraße“) möglich.

Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Bundesstraße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden. Erforderlichenfalls sind im Gewerbegebiet zusätzliche Entwässerungseinrichtungen einzubauen. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung und die Vorflutverhältnisse dürfen nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG). Im Übrigen gelten diesbezüglich die Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung.



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

### Allgemeine Hinweise:

Die in der Planzeichnung auf Privatgrund dargestellten Baumstandorte bzw. die dargestellte Baumanzahl sind lagemäßig nicht fixiert, sondern innerhalb des jeweiligen Grundstücks frei wählbar und ergeben sich gemäß den Vorgaben der getroffenen Festsetzungen.

Die vom Markt getroffenen „Erstpflanzungsfestsetzungen“ i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB (s. nachfolgende Ausführungen) umfassen rechtlich automatisch auch die festsetzungskonforme Nachpflanzungspflicht, wenn die erste Anpflanzung erfolglos bleibt und/oder ausfällt. Dazu bedarf es nicht vorsorglich einer zusätzlichen, die Erstpflanzungsfestsetzung ergänzenden „Nachpflanzungsfestsetzung“. Aus diesem Grund hat der Markt Burgebrach von solchen „Nachpflanzungsfestsetzungen“ abgesehen.

Von der Festsetzung konkreter Vorgaben für die Ausführung der Pflanzung (z. B. Festsetzung von Stammschattierungen, Baumscheiben, Gießrändern usw.) selber sowie für die anschließende Pflege der festgesetzten Pflanzgebote hat der Markt gleichfalls abgesehen. Begründung: Wie alle bauleitplanerischen Festsetzungen dürfen auch solche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden. Bei „Erstpflanzungsfestsetzungen“ i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB versteht es sich aber von selbst, dass sich ihre Pflege nach fachgerechten Anforderungen (z. B. FLL-Richtlinien, DIN 18 916 [Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten, Stand August 2002] usw.) zu richten hat, so dass die Anpflanzungen in ihrer konkreten ökologischen Funktion und landschafts- und siedlungsbildästhetischen Bedeutung ihre artspezifischen Wirkungen dauerhaft entfalten können. Für weitergehende, dezidierte Vorgaben (z. B. zur Fertigstellungs-/Entwicklungspflege o. ä.) fehlt es jedoch an der erforderlichen, städtebaulich motivierten Begründung.

### Für die im Geltungsbereich auf künftigem Privatgrund liegenden Flächen gelten folgende Vorgaben:

- Pro angefangener 900 m<sup>2</sup> Sondergebietsfläche ist mind. ein standortgerechter, heimischer, stadtklimaresistenter Laubbaum mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zu pflanzen (Mindestpflanzpflanzqualität [MPQ]: Hochstamm [H.], dreimal verpflanzt [3xv]., mit Draht- [mDb.] oder Tuchballen [mB.] je nach Art, Stammumfang [StU] 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand)

## 10.6 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Gemäß den Vorgaben des § 9 Abs. 7 BauGB ist die Grenze des Geltungsbereiches des BBPs/GOPs zeichnerisch in schwarzer Farbe dargestellt (Planzeichen Nr. 15.13 gemäß PlanZV).

Die Grenzen benachbarter, angrenzender und rechtskräftiger Bebauungspläne sind gleichfalls mit dem Planzeichen Nr. 15.13 gemäß PlanZV dargestellt



und mit ihrem exakten Namen benannt, jedoch zur besseren Unterscheidung in grauer Farbe.

## 10.7 Immissionsschutz

### 10.7.1 Gewerbelärm

Im Rahmen der Aufstellung der rechtskräftigen Planurfassung wurden für die vormals hier festgesetzten Gewerbegebietsflächen im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 878/2 (Gmkg. Burgebrach) sowie analog für die im Bereich der Fl.-Nr. 887/5 (Gmkg. Burgebrach) festgesetzten Mischgebietsflächen (überlagert mit Gemeinbedarfsflächen) wurden folgende Emissionskontingente vergeben:

- Tags: 60 dB(A)
- Nachts: 45 dB(A)

Die vorgenannten Festsetzungen wurden anschließend unverändert in die 3. BBP - Änderung übernommen und galten demnach flächendeckend für die damals im Bereich der Fl.-Nrn. 887/5 und 878/2 (beide Gmkg. Burgebrach) festgesetzten Sondergebietsflächen. Demnach gelten diese Festsetzungen bis zum heutigen Tag unverändert.

Die vorgenannten Emissionskontingente wurden unverändert auch in die vorliegende 4. BBP - Änderung übernommen.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK}$ in dB	
	Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
„SO“	60	45

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

#### Hinweise:

- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mind. 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

Gleichlautende Hinweise finden sich vorsorglich auch in Abschnitt IV. (Textliche Hinweise) der Planurkunde.



## 10.7.2 Lichtemissionen

Lichtemissionen gehören zu den potenziell schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), die weder bei der Zulassung von Vorhaben noch bei ihrer bauleitplanerischen Absicherung vernachlässigt werden können.

Derartige, vom Plangebiet ausgehende Emissionen (Blendungen, Aufhellungen o. ä.) müssen insbesondere gegenüber den an den Geltungsbereich angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen, baulichen Anlagen und Einrichtungen unterbunden werden.

Unter diesem Aspekt von besonderer Schutzwürdigkeit sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der B 22. Hierzu ist festzustellen:

- Blend-, Reflektions- und Spiegelwirkungen durch im Gebiet ggf. zur Ausführung vorgesehene Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie gegenüber benachbarten schutzwürdigen Nutzungen sind ausgeschlossen (s. hierzu entsprechende Festsetzung und Ausführungen in Kap. 11.2 „Dachgestaltung“ und in Kap. 11.3 „Fasadengestaltung“).
- Festgesetzt ist, dass auch von der Beleuchtung künftiger Außen- und Freianlagen keine störenden Wirkungen auf benachbarte schutzwürdige Nutzungen ausgehen dürfen (s. hierzu Ausführungen in Kap. 11.9 „Beleuchtung“).
- Blendungen von Stellplatzflächen, notwendigen Anlieferungsbereichen, Umfahrungen o. ä. sind in den Bereichen, die außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegen, durch geeignete Gegenmaßnahmen (Blendschutzhecken, -wände o. ä.) zu vermeiden.

## 10.7.3 Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der B 22. Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Folgende Daten auf der Grundlage der Verkehrszählung 2015 sind für die Beurteilung des Schallschutzes von Relevanz:

Straßenbezeichnung: B22	Zählstelle 6130 9100
mittlerer stündlicher Verkehr:	tags: 497 Kfz/h
	nachts: 84 Kfz/h
Lkw - Anteil:	tags: 5,4 %
	nachts: 5,9 %



## 11. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Allgemeiner Hinweis:

Die bisher geltenden Festsetzungen der rechtskräftigen Planurfassung sowie der 3. BBP-Änderung treten mit der vorliegenden 4. BBP-Änderung für die Flächen des vorliegend maßgebenden Änderungsgeltungsbereiches außer Kraft.

### 11.1 Abstandsflächen

Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO gilt für Gewerbegebiete eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,25 H, jedoch mindestens von 3,0 m.

Im vorliegenden Planfall gilt jedoch Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, wonach die regulären Abstände gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nicht gelten. Die konkret von jedem Baukörper einzuhaltenden Abstandsflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Vor diesem Hintergrund wird festgestellt:

- Bereits derzeit besteht im Bestand an der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Fl.-Nrn. 878/1 und 878/2 eine beiderseitige Grenzbebauung (jeweils auf gleicher Länge). Insofern spiegelt das Baufenster in diesem nur das wieder, was vor Ort bereits angelegt ist. Unzulässige gegenseitige Beeinträchtigungen bzw. ungelöste Konflikte in diesem Bereich sind nicht zu erkennen.
- Entlang des Nordrandes befindet sich das festgesetzte Baufenster auf ganzer Länge jeweils in einem Abstand von durchgängig mehr als 4,0 m zur nördlichen (vorderen) Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 878/2 (Gmkg. Burgebrach). Unter Berücksichtigung der festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhe und der Höhenlage des OK RFB EG (10,0 m + 0,50 m) sowie der Tiefe der Abstandsfläche (0,25 H) ergibt sich ein Maß von 2,63 m (mindestens jedoch von 3,0 m). Die Vorgaben der BayBO sind insofern eingehalten. Darüber hinaus könnte an dieser Grundstücksseite auch Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO gelten gemacht werden, wonach Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen dürfen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Ein Abstandsflächenproblem an dieser Seite ist in jedem Fall zu verneinen.
- Das Baufenster ist an seinem Ostrand grenzständig festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO und der Straßenbreite (zwischen ca. 13,30 m - ca. 17,30 m) der „Industriestraße“ (Ost) ist festzustellen, dass die Abstandsfläche nicht über die Mitte der Straße hinausreicht. Ein ungelöster Konflikt bzw. unzulässige Zustände sind hier nicht zu erkennen.
- An der Südseite liegen die Abstandsflächen vollständig auf Privatgrund. Betroffenheiten Dritter sind zu verneinen.



## 11.2 Dachgestaltung

Zulässig sind im Bereich der Hauptgebäude - wie bislang bereits festgesetzt - unverändert Sattel- (SD) und Walmdächer (WD) sowie zukünftig zusätzlich das Pultdach (PD). Von der (bisherigen) Festsetzung bzw. verbindlichen Vorgabe von Dachneigungen wird künftig hingegen abgesehen, ebenso von der Festsetzung von Kniestockhöhen.

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech (auch Titanzink oder verzinktes Metall) sind unzulässig, ebenso aus bleihaltigen Materialien. Ansonsten sind Dacheindeckungen aus beschichtetem Metall unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Werksmäßig aufgetragene, organische Beschichtungen nach DIN 55634-8 mit hoher Schutzdauer (H) bei mäßiger Korrosionsbelastung (C3) oder
- Beschichtungen, die in Anlehnung an DIN EN ISO 12944-5 bei Korrosivitätskategorie C3 über 15 Jahre Schutzdauer haben oder
- Beschichtungen mit, wie oben ausgeführt, vergleichbarem Korrosionsschutz

Dacheindeckungen sind mit rot- oder grau- bis schwarzgetönten, nicht reflektierende Materialien auszuführen.

Dies entspricht zum einen den tatsächlich vorhandenen Farbtönen der an den Geltungsbereich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung. Zum anderen trägt diese Festsetzung dem Aspekt Rechnung, dass Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ohnehin eine dunkle (graue - bis schwarze) Flächenanmutung/Optik aufweisen und derartige Anlagen dann insgesamt weniger auffallen.

Mit der Festsetzung der Farbe Rot hat der Plangeber ersichtlich nicht eine individuelle Farbe vorgeben wollen, sondern ein bestimmtes Spektrum von Farbtönen. Rot sind alle Farbtöne, in der diese Grundfarbe gegenüber den anderen Grundfarben noch dominiert und damit den Charakter des Farbtons prägt. Gleiches gilt sinngemäß für das zweite festgesetzte Farbspektrum (grau- bis schwarzgetönt).

Für die Montage von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie gelten folgende Vorgaben: Davon ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendeffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden.

## 11.3 Fassadengestaltung

Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalfiolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sind unzulässig.

Für die Montage von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie an den hierfür geeigneten Fassadenseiten gelten folgende Vorgaben: Davon ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendeffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden.

Vogelschlag im Bereich von Glasfassaden ist wahlweise durch die nachfolgend genannten Maßnahmen zu vermeiden/minimieren:

- Spiegelnde und/oder verspiegelte Fassadenmaterialien sind unzulässig.
- Von Glasfassaden ausgehende Blendeffekte sind unzulässig.
- Verwendung von Produkten/Lösungen (z. B. auf/in die Scheibe aufzubringende/zu integrierende, UV-Licht absorbierende/reflektierende Aufdampfungen/Beschichtungen, selbstklebende Folien bzw. Applikationen mit Vogelsilhouetten/Birdsticker o. ä.).
- Verwendung von Scheiben mit Streifen-, Punkt-, Rasterstrukturen o. ä., die bei der Herstellung in die Scheibe eingeätzt, gefräst oder nachträglich als Folientextur aufgeklebt werden
- Verwendung mattierter, halbtransparenter oder farbig (ab-)getönter Gläser/Scheiben
- Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenvorverkleidungen

Hinweis: Schadensminimierend wirkt auch, Fenster seltener zu reinigen, so dass sich über das Jahr ein von Vögel wahrnehmbarer Staubfilm auf der Scheibe entwickeln kann. Die Umstellung auf einen längeren Reinigungsrythmus (Reinigung möglichst früh im Jahr, d. h. im Februar/März bzw. spät im Jahr November/Dezember) spart zudem auf die Dauer gesehen Unterhaltungskosten in nicht unerheblichem Umfang.

Auf die baulichen Empfehlungen des LfUs (Titel: „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden, Stand 12/2013) wird verwiesen, die bei der praktischen Umsetzung hilfreich sein können.

Die Unzulässigkeit spiegelnder, verspiegelter bzw. reflektierende Fassaden hat städtebauliche (Minimierung der Fernwirkung und Wahrnehmbarkeit, optimierte Einbindung in das Siedlungs- und Ortsbild), jedoch auch artenschutzrechtliche Gründe.

## 11.4 Einfriedungen

Einfriedungen im Sinne grenzständiger Mauern sind unzulässig, da sie nicht den gestalterischen Vorstellungen des Marktes entsprechen und insbesondere aus naturschutzfachlicher wie artenschutzrechtlicher Sicht eine zusätzliche Barriere für Klein- und Mittelsäuger darstellen würden, die die Durchgängigkeit des Plangebietes und seine Austauschbeziehungen mit den umgebenden Siedlungsflächen unnötig erschweren würde. Darüber hinaus decken sich die dadurch ergebenden optischen Auswirkungen auf das Siedlungs- und Stra-



Benbild (Käfigwirkung, optische Einengungswirkung usw.) nicht mit den städtebaulichen und gestalterischen Vorstellungen des Marktes.

Zaunsockel dürfen eine Höhe von 0,20 m nicht überschreiten (unterer [unt.] Höhenbezugspunkt [HBP]: Fertige Oberkante [FOK] Baugrundstück bzw. FOK öffentliche Straßenverkehrsfläche an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n); oberer [ob.] HBP: Oberkante [OK] Zaunsockel). Diese Festsetzung entspricht der bisher geltenden Festsetzung.

Grenzständige Zaunanlagen dürfen inkl. Zaunsockel eine Höhe von insgesamt 1,50 m nicht überschreiten (Fertige Oberkante [FOK] Baugrundstück bzw. FOK öffentliche Straßenverkehrsfläche an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n); oberer [ob.] HBP: Oberkante [OK] Zaun).

Tore und Türen von Einfriedungen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen.

Anstelle von Zäunen sind bis max. 2,0 m hohe Hecken (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK öffentliche Straßenverkehrsfläche an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n); ob. HBP: OK Hecke) aus standortgerechten, heimischen, stadtklimaverträglichen Laubgehölzen mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zulässig. Grenzständige Hecken (zulässig bis 2,0 m Höhe) können Einfriedungen im Sinne von 2,0 m hohen Zäunen gestalterisch/funktional nicht gleichgestellt werden. Ihr Wert, ihre Bedeutung bzw. ihre Funktion innerhalb einer Siedlungsfläche unterscheidet sich naturgemäß von Zäunen. Begründung:

- Hecken übernehmen im Hinblick auf die Baugebietseingrünung (optischer Aspekt) eine wichtige Funktion. Die Wirkung 2,0 m hoher Hecken unterscheidet sich bereits durch den ständigen Wechsel der Bepflanzung während des Jahresgangs optisch deutlich von der Wirkung grenzständiger Mauern und/oder 1,50 m hoher Zäune.
- Hecken sind für das örtliche Klein-/Mikroklima von Bedeutung (Binden von Staub, Filterfunktion, Verschattungswirkungen, Sauerstoffproduktion, Binden von CO<sub>2</sub> usw.).
- Ihnen kommt als Lebensraum für Insekten und Vögel sowie als Leitstruktur z. B. für diverse Fledermausarten im Überflug artenschutzfachliche Bedeutung zu.
- Je größer das Blattvolumen/Pflanz-/Vegetationsvolumen, desto besser können die vorgenannten Funktionen erfüllt werden. Daher ist die über das Maß von 1,20 m hinausgehende Höhe von 2,0 m gerechtfertigt, städtebaulich zielführend und begründet.

Hinweis: Die vorhergehenden Festsetzungen decken sich mit den diesbezüglich bislang geltenden Festsetzungen.

## 11.5 Stellplätze

Der Markt Burgebrach verfügt über keine eigene Garagen- und Stellplatzsatzung. Insofern gelten die Vorgaben der bayerischen Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV).





Hiervon abweichend bzw. ergänzend gelten folgende Vorgaben:

- Je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche Büro-/Verwaltungs-/Dienstleistungsnutzung ist ein Stellplatz nachzuweisen.
- Je ausnahmsweise zulässiger Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

Im Rahmen der Bauvorlage ist auf dieser Grundlage ein Stellplatznachweis zu führen. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kapitel 10.3 („Bauweise, Baulinien, Baugrenzen“) wird hingewiesen.

## **11.6 Untergeordnete Nebenanlagen**

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kapitel 10.3 („Bauweise, Baulinien, Baugrenzen“) wird hingewiesen.

## **11.7 Werbeanlagen**

Um den Belangen des Siedlungsbildes weitestmöglich gerecht zu werden bzw. diesbezüglich optische Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes („Wildwuchs“) sowie ungeordnete bzw. uneinheitliche Zustände zu vermeiden, wurden im Hinblick auf die Zulässigkeit von Werbeanlagen (z. B. Fahnenmasten, Plakatwände, Fassadenwerbung usw.) regulierende Festsetzungen getroffen. Darüber hinaus sollen potenzielle Beeinträchtigungen des Fahrverkehrs entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen („Industriestraße“, B 22) in Folge von Werbeeinrichtungen bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden. Werbeanlagen sind zulässig, sofern es sich um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt und sie folgenden Vorgaben entsprechen:

- Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein. Isoliert zu Werbezwecken errichtete/aufgestellte Werbeanlagen (auch mobiler/beweglicher Art wie z. B. Fahrzeuge, Anhänger etc.) sind unzulässig. Private Werbeanlagen sind ausschließlich auf Privatgrund zulässig.
- Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 8,0 m (unterer Höhenbezugspunkt: Fertig Oberkante Baugrundstück bzw. FOK öffentliche Straßenverkehrsfläche an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n); oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante Werbeanlage) zulässig. Die Erhöhung der FOK Baugrundstück (z. B. durch die Platzierung der Werbeanlage auf einem Podesten/Sockel, auf einer Aufschüttung o. ä.) zur Steigerung der Fernwirksamkeit und zur ergänzenden Aufhöhung der Werbeanlage ist unzulässig.
- Fassadenwerbung ist zulässig, sofern sie nicht über die Traufe hinausreicht.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen im Betrieb weder blinken noch die Farbe wechseln und müssen entblendet (z. B. mittels Leuchten mit begrenzten Leuchtdichten o. ä.) ausgeführt werden.



- Werbeanlagen mit bewegten Bildern (z. B. über Video Walls, Outdoor LED - Großflächenbildschirme o. ä.) sind unzulässig.
- Die Sichtbar-/Ablesbar-/Erkennbarkeit amtlicher Beschilderungen sowie Sichtdreiecke dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
- Die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone der B 22 ist unzulässig. Innerhalb der Baubeschränkungszone sind Werbeanlagen nur in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zulässig.

## 11.8 Nicht überbaute Flächen

Ausschließlich die ständig genutzten Fahrgassen (Bereich privater Stellplätze), Grundstückszufahrten, Anlieferungsbereiche, Lagerplätze, Aufstellflächen für Lkws und Maschinen jeder Art, Müllsammelstellen usw. dürfen in gebundenen Bauweisen (z. B. Asphalt, Beton o. ä.) befestigt werden.

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit sind ansonsten alle übrigen zu befestigenden Flächen (z. B. Pkw-Stellplätze, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen und -zugänge usw.) in ökologisch günstigen, versickerungs- bzw. teilversickerungsfähigen Bauweisen auszuführen (z. B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähigem Betonpflaster z. B. mit Porenbetonsteinen, Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfugen o. ä.).

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO unzulässig ist die Ausführung von Stein-/Schotterflächen, d. h. die flächige Ausführung/Andeckung von Sanden, Splitten, Kiesen, Schottern und/oder sonstigen natürlichen Mineralgemischen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen. Hiervon ausgenommen sind Traufstreifen, gewerblich genutzte Lager-, Abstell- und Ausstellungsflächen. Begründung: Derartig „versteinten“, monotone Grundstücksflächen kommt nur eine vernachlässigbare artenschutztechnische Bedeutung/Funktion zu, sowohl für die Flora als auch für die Fauna (hier insbesondere für Insekten, Bienen, Falter, Falter/Schmetterlinge usw.). Darüber hinaus werden derartige Flächen auch kleinklimatisch viel stärker wirksam, als Pflanzen-, Wiesen- und Rasenflächen. Sie heizen sich gegenüber begrünten Flächen schneller auf und kühlen schneller ab. Durch die weitestgehend fehlende Wasserspeicherfunktion kommt ihnen während Hitzeperioden keinerlei Abkühlungswirkung (Verdunstungskälte usw.) zu. Auch aus gestalterischer Sicht führen derartige Flächen zu einer Verarmung des Siedlungsbildes insbesondere im Bereich der dörflich und ländlich geprägten Flur bzw. dörflich geprägter Ortsbilder. Vor diesem Hintergrund hat sich der Markt dazu entschieden, die Zulässigkeit derartiger Flächengestaltungen „a priori“ auszuschließen.

Es gilt Art. 7 BayBO. Demnach sind die nicht mit Gebäuden oder mit vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen zu begrünen und zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

## 11.9 Beleuchtung

Auf Grundlage aktueller Forschungen ist festzustellen, dass LED - Licht aufgrund nicht vorhandener UV - Strahlung bereits von Haus aus deutlich insektenfreundlicher ist als beispielsweise Quecksilberdampf - Hochdrucklampen, Halogen - Metall dampflampen und/oder Natriumdampf - Hochdrucklampen. Es ist bekannt, dass insbesondere kalt- bzw. warmweiß leuchtende LED - Lampen innerhalb dieser Kategorie hinsichtlich des Insektenschutzes die besten Ergebnisse erzielen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Falter und dgl. werden daher folgende Festsetzungen getroffen:

- Für die Beleuchtung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, Freianlagen, Lager- und Parkplätze gelten folgende Vorgaben:
  - Null Prozent Abstrahlung in den oberen Halbraum (upward light ratio ULR = 0 %)
  - Nachtabsenkung
  - Warmweißes Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von max. 3.000° Kelvin
- Für die Beleuchtung (Aktzentbeleuchtung) von Gebäudefassaden gelten folgende Vorgaben:
  - Verwendung intelligenter Vorschaltgeräte, die vor Ort eingedimmt werden
  - Gerichtetes Licht mit genau abgestimmtem Ausstrahlwinkel und guter Entblendung
  - Nachtabstaltung
  - Warmweißes Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von max. 3.000° Kelvin

Die Beleuchtung von Gebäudefassaden, Freianlagen, Lagerplätzen, Parkplatzflächen o. ä. ist mittels geeigneter Maßnahmen (u. a. Blendschutzeinrichtungen, Ausrichtung der Leuchtmittel, Wahl der Lichtpunkthöhe, Positionierung/Standortwahl, Anpflanzung von Sicht-/Blendschutzhecken bzw. Errichtung anderer baulicher Anlagen, die dem Sicht-/Blendschutz dienen, wie z. B. Wälle o. ä.) so auszuführen, dass eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung im Bereich angrenzender, schutzwürdiger Nutzungen vermieden werden.

## 11.10 Feuerwehrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen

Es gelten die Anforderungen an Flächen für die Feuerwehr gemäß Art. 5 Bay-BO. Weiterhin sind die Vorgaben der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie die der DIN 14 090 einzuhalten.

Entsprechende Nachweise (Brandschutzkonzept, Aufstell- und Anleiterflächen usw.) sind im Rahmen der Bauvorlage zu erbringen.

## 11.11 Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kapitel 11.2 („Dachgestaltung“) bzw. in Kapitel 11.3 („Fassadengestaltung“) wird hingewiesen.

Die vorhergehenden, planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Hinweise und Empfehlungen bestimmen - auch ohne explizite Aussagen zum Thema regenerative Energie zu treffen - insbesondere im Hinblick auf die Sonnenenergienutzung dafür notwendige Voraussetzungen und gewährleisten eine effiziente Nutzung damit in Verbindung stehender Anlagen.

Besonders wichtig sind hierbei die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, die Verschattungsfreiheit von Fenstern bzw. von Wand- und Dachflächen sowie die Dachform und Dachneigung.

Für eine effiziente Sonnenenergienutzung werden folgende zusätzliche Informationen an die Hand gegeben:

- Hauptfensterflächen sollten möglichst verschattungsarm sein.
- Laubbäume sollten gegenüber den südwest- oder südostorientierten Fassaden einen Mindestabstand im Umfang der 1,5 fachen erreichbaren Baumhöhe einhalten. Sofern dies nicht möglich sein sollte, sollten die festgesetzten Baumpflanzungen in die nördlichen und östlichen Grundstücksbereiche verlagert werden.
- Photovoltaikanlagen bieten gegenüber der Solarthermie einen erweiterten Spielraum hinsichtlich der Ausrichtung, erfordern aber eine weitestgehende Verschattungsfreiheit. Selbst eine leichte Teilverschattung kann technisch bedingt die Stromausbeute erheblich vermindern.

## 11.12 Klimaschutz

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB bzw. Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes u. a. das Klima zu berücksichtigen und zwar einerseits die Auswirkungen auf das Klima, andererseits die Auswirkungen des Klimas auf den Menschen und seine Gesundheit bzw. auf die Bevölkerung insgesamt sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Der Schutz des Klimas ist vorrangig ein überörtliches und globales Ziel, das auch in erster Linie mit überörtlichen bzw. globalen Maßnahmen anzustreben ist. Der Markt als unterste Planungsebene kann dazu verhältnismäßig wenig beitragen. Festsetzungen im BBP/GOP - etwa zum Zweck des Klimaschutzes - können, d. h. dürfen nach § 9 Abs. 1 BauGB nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden und müssen vorwiegend auf das örtliche Kleinklima beschränkt werden.

Die objektive Bedeutung der klimatologischen Auswirkungen z. B. eines BBPs/GOPs hängt davon ab, ob sie in eine Bedrohung oder Gefährdung der Gesundheit umschlagen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verletzen oder sich unzumutbar belästigend auf das allgemeine Wohlbefinden auswirken. Unterhalb dieser Schwelle sind die örtlichen Klimabezüge als öffentlicher umweltbezogener Belang in die Abwägung einzustellen und, soweit unvermeidbar, auszugleichen oder zu mindern.

Innerhalb dieses Rahmens sind Klimabelange jedoch auch durch andere städtebauliche Belange überwindbar und genießen diesen gegenüber keine Priorität.

U. a. folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung des Einflusses des Klimas auf den Städtebau wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt:

- Regelung zur Höhe der zulässigen Überbauung/Versiegelung, Festsetzungen zur Begrünung/Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- Schutz vor negativen Wind-/Wettereinflüssen, wie z. B. Vermeidung von Bebauung in durch Wetterkatastrophen gefährdeten Bereichen (z. B. Windbruch an Waldrändern/Baumfallzonen, Überschwemmungsgebiete o. ä.)

Hinsichtlich des Einflusses des Städtebaus auf das Schutzgut Klima gilt es, die natürlichen Klimafaktoren wie Lufttemperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität und Luftbewegungen möglichst nicht negativ zu beeinflussen. Vorrangig ist der Schadstoffausstoß (Emissionen) zu verringern und dem Treibhauseffekt entgegenzuwirken, soweit dies im Rahmen des Städtebaus mit planungsrechtlichen Mitteln möglich und (nach § 9 Abs. 1 BauGB) zulässig ist. Vor diesem Hintergrund sieht der vorliegende BBP/GOP folgende Maßnahmen zum Schutz des Klimas vor:

- Verminderung der Aufheizung des Plangebietes (Festsetzung von Pflanzgebieten auf Privatgrund, Anstreben kompakter Gebäudeformen usw.)
- Verminderung der schadstoffbedingten Luftverschmutzung z. B. durch
  - eine möglichst günstige Standortwahl für potenziell klimabeeinflussende und klimaabhängige Nutzungen und Anlagen sowie deren planerisch möglichst günstige Zuordnung zueinander (emittierende Baugebiete und Nutzungen gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen)
  - Bündelung von Hauptverkehrsströmen und Vermeidung unnötiger Verkehrsbeziehungen
  - Vorgaben zur Grüngestaltung von Nebenanlagen (z. B. Parkierungs-, Stellplatzanlagen), Verwendung versickerungsfähiger Beläge
  - Empfehlungen zur Verminderung des Verbrauchs fossiler Energien (Energieeinsparung, Gebäudeausrichtung usw. s. hierzu nachfolgende Ausführungen)

Im Hinblick auf die Verminderung der Freisetzung von durch künftig im Plangebiet zulässigen Nutzungen bzw. durch Hausbrand und Verkehr ausgelöste Luftschadstoffe und Treibhausgase wird festgestellt:

Hierfür gelten die entsprechenden gesetzlichen Regelwerke und technischen Bestimmungen (z. B. Bundes-Immissionsschutzgesetz [BImSchG]). Diese bedürfen keiner nochmaligen Sanktionierung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung. Die Gewährleistung der Umsetzung daraus resultierender und notwendiger Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.



Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB können Gebiete festgesetzt werden, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG bestimmte die Luft verunreinigende Stoffe (z. B. fossile Brennstoffe wie Kohle-, Ölverfeuerung) nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen. Eine solche Festsetzung muss dann aber städtebaulich erforderlich sein. Eine solche städtebauliche Erforderlichkeit kann in der topographischen Situation der Kommune (z. B. zum Schutz von Frischluftbahnen) oder in ihrem besonderen Charakter (z. B. Kurort) begründet sein. Der Markt konnte solche spezifischen, besonderen städtebaulichen Gründe im vorliegenden Fall jedoch nicht erkennen.

Die Festsetzung von Energiestandards für Neubauten auf der Ebene der Bauleitplanung ist unzulässig und wurde vorliegend nicht vorgesehen.

Auf Grundlage des Gebäudenergiegesetzes (GEG) müssen bereits alle neu zu errichtenden Gebäude einen klimagerechten nutzungsbezogenen Mindestwärmeschutz aufweisen. Angesichts dieses bereits bundesrechtlich vorgegebenen Mindestwärmeschutzes ist eine zusätzliche bauplanungsrechtliche Festsetzung eines Gebäudewärmeschutzes in gleicher Höhe i. S. des § 1 Abs. 3 BauGB im Allgemeinen nicht erforderlich und daher unzulässig. Ob dagegen in besonderen Fällen ein noch über die Anforderungen des GEG hinausgehender höherer Wärmeschutz festgesetzt werden darf, ist zweifelhaft und bedarf plausibler, besonderer städtebaulicher Gründe. Diese kann der Markt Burgebrach aber nicht erkennen und verzichtet daher auch aus Gründen der Rechtssicherheit auf Festlegungen von Energiestandards.

Nachfolgend werden ergänzende Hinweise gegeben, die bei der Planung und bei der baulichen Ausführung von Gebäuden ggf. von Interesse sein könnten.

Die Kompaktheit der Baukörper beeinflusst den Heizwärmebedarf der Gebäude entscheidend. Die Kompaktheit eines Baukörpers ergibt sich u. a. aus dem Verhältnis von Länge/Tiefe/Höhe bzw. Volumen (V) des Baukörpers zur Außenfläche bzw. Oberfläche (= „Hüllfläche A“) und wird als „A/V - Verhältnis“ definiert. Je kleiner die „Hüllfläche A“ im Verhältnis zum Gebäudevolumen (V), desto weniger Wärme verliert ein Gebäude bei gleichem Dämmstandard. Bei Gebäuden ist das „A/V - Verhältnis“ umso besser, je mehr Vollgeschosse vorhanden sind. Daraus ergeben sich aus Perspektive des energieoptimierten Planens folgende Empfehlungen:

- Als Verhältnis von Baukörperlänge zu Baukörpertiefe sollten mögliche Verhältnisse von 1/1 bis 3/2 gewählt werden.
- Winkelbauten sind gegenüber kompakten Baukörpern energetisch ungünstiger.
- An- und Vorbauten sowie Vor- und Rücksprünge innerhalb eines Baukörpers sind energetisch ungünstig.

Die Investitionskosten für hocheffiziente Gebäude liegen zwischenzeitlich kostentechnisch nur noch vergleichsweise gering über denjenigen für Standard-Neubauten. Zudem existieren Förderprogramme, die helfen, Mehrkosten zumindest teilweise zu kompensieren. Nicht die Investitionskosten, sondern die Kosten über die Nutzungsdauer des Gebäudes hinweg sind letztlich entscheidend. Aufgrund des niedrigen Energieverbrauchs energieeffizienter Neubauten und der sich daraus ergebenden geringeren Energiekosten sind Hocheffi-



zientzbauten wirtschaftlicher, als Standard-Neubauten. Dies gilt umso mehr unter der Annahme, dass die Energiepreise weiter steigen werden.

## **12. GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG MIT VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN**

Auf den besonderen Schutz des Oberbodens und auf die sonstigen Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden nach DIN 19 731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Auf dieser Grundlage ist zum Schutz der Ressource Boden geregelt, dass anfallender Oberboden vor Baubeginn profilgerecht abzutragen und in Mieten zu lagern ist. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölz- und Ansaatflächen wieder eingebracht werden oder ist extern als Oberboden wiederzuverwenden.

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d. h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen (z. B. im Rahmen von Geländeauffüllungen o. ä.) vermieden werden.

Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen (z. B. DIN 19 731) ist zu achten.

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind Maßnahmen zur Förderung der Grundwasserneubildung im Gebiet festgesetzt (z. B. Verwendung offenerporiger, wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenflächen, Versickern und Speicherung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken o. ä.).

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Zisternen ist zulässig und wird empfohlen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Die Verwendung von Koniferen (z. B. zur Herstellung von Reihenpflanzungen o. ä.) zur privaten Grundstückseingrünung ist unzulässig, da diese Gehölze nicht standorttypisch sind.

Durch künftige Gehölz- und Baumpflanzungen sowie die weitestgehende Reduzierung versiegelter Flächen soll die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes reduziert werden. Maßnahmen zur Dachbegrünung werden empfohlen. Der Einsatz von Gründächern verbessert die Wasserrückhaltung in der Fläche, kompensiert teilweise notwendige Flächenversiegelungen und reduziert die Flächenabflusswerte. Damit einher geht gleichfalls eine Steigerung der Verdunstungsrate und eine, wenn auch geringe, klar lokal begrenzte Abschwächung von Temperaturspitzen (durch Verdunstungskälte) im direkten Umfeld dieser Einrichtungen.

Die Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken regeln sich nach Art. 47 und Art. 48 des AGBGBs (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch für den Freistaat Bayern).



Ergänzend verweist der Markt Burgebrach auf diesbezüglich relevante Ausführungen und Informationen des Bayerischen Justizministeriums in der Broschüre mit dem Titel „Rund um die Gartengrenze“, die im Internet als pdf-file zum Herunterladen zur Verfügung steht.

### **13. UMWELTBERICHT**

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kapitel 18.1 („Gewählte Verfahrensart“) wird hingewiesen. Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

Durchgeführt wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren. Hierbei gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Demnach gilt, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann und abgesehen wurde. § 4 c BauGB („Überwachung“) ist nicht anzuwenden.

Bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. nach § 4 Abs. 2 BauGB ist jedoch darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Dieser Hinweispflicht kam der Markt Burgebrach im Rahmen der Bekanntmachung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie an dieser Stelle nach.

### **14. ANWENDUNG DER EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG**

Für den vorliegenden Planfall gelten diesbezüglich die Vorgaben gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4. BauGB, so dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses BBPs/GOPs zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein Ausgleich wurde daher nicht erforderlich.

Rechtsfolge des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist lediglich, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die naturschutzbezogene Eingriffsregelung, die im Bebauungsplanverfahren nach den speziellen Regelungen des § 1 a Abs. 3 BauGB abzuarbeiten ist, befasst sich jedoch nicht nur mit der Ausgleichspflicht, sondern auch mit dem dieser Ausgleichspflicht vorgeschalteten Vermeidungsgebot, dessen Anforderungen auch bei der Aufstellung des vorliegenden BBPs/GOPs nicht unberücksichtigt bleiben können.

Hinsichtlich der auf dem Vermeidungsgebot beruhenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird auch auf die diesbezüglich relevanten, vorhergehenden Ausführungen (s. Kap. 12 „Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen“) sowie auf die diesbezüglich wirksam werdenden bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen (z. B. max. zulässige GRZ usw.) verwiesen, in denen entsprechende Maßnahmen vorgegeben sind. Darüber hinaus wird auf die diesbezüglich relevanten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen verwiesen.





## 15. FLÄCHENBILANZ

Der Änderungsgeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,44 ha. Im Einzelnen teilt sich die Fläche gemäß Planzeichnung wie folgt auf:

„Sonstiges Sondergebiet“:	0,44 ha	100,0 %
<b>Geltungsbereichsgröße gesamt</b>	<b>0,44 ha</b>	<b>100,00 %</b>

Bereits derzeit sind nahezu die gesamten Geltungsbereichsflächen versiegelt. Im Zuge der vorliegenden 4. BBP-Änderung ergibt sich daher keine erstmalig neue bzw. gegenüber dem Status quo zusätzliche Erheblichkeit/Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Fläche.

Es ist davon ausgehen, dass sich auf Grundlage der vorliegend getroffenen Festsetzungen gegenüber dem Status quo keine Veränderung einstellen wird.

## 16. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgte im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch den Markt Burgebrach unter Inanspruchnahme der Zuarbeit der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner (96047 Bamberg).

## 17. GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN

Aus planungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht gelten die in Kapitel 1 („Planungsrechtliche Grundlagen“) aufgeführten Gesetze und Verordnungen.

Die in der Planurkunde und in der Planbegründung ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Rathaus des Marktes Burgebrach (Hauptstraße 3, Bauamt, Zimmer Nr. 14, 96136 Burgebrach) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten von jedermann kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für jedermann zur Einsicht frei zur Verfügung.

## 18. VERFAHREN

### 18.1 Gewählte Verfahrensart

Durchgeführt wurde das vorliegende Bauleitplanverfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

Ein BBP für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung (BBP der Innenentwicklung) kann gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt ist.



Für die Beurteilung, in wie weit die obige Vorgabe erfüllt ist, dient die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Nachdem sich bereits die Größe des gesamten Geltungsbereiches auf nur ca. 0,44 ha (ca. 4.400 m<sup>2</sup>) beläuft, wird ablesbar, dass das vorgenannte Maß von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> in jedem Fall eingehalten wird. Demnach ist die Vorgabe gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

Um das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchführen zu können, muss es sich bei der Planung um eine „Maßnahme der Innenentwicklung“ handeln. Das Gesetz nennt beispielhaft die „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ sowie die „Nachverdichtung“. Das beschleunigte Verfahren beschränkt sich jedoch ausdrücklich nicht nur auf die „Wiedernutzbarmachung“ und die „Nachverdichtung“, sondern lässt auch sog. „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ zu. Mit dieser „Generalklausel“ will der Gesetzgeber auch solche Planungen erfassen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und/oder dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Damit kommen im Grunde alle Umgestaltungen der (noch) vorhandenen baulichen Strukturen in Betracht, mithin neben Umnutzungen des vorhandenen Bestandes auch seine baulichen Änderungen und Erweiterungen. Voraussetzung aller Maßnahmen ist, dass es sich dabei um eine „Innenentwicklung“ handeln muss, d. h. die Maßnahme muss im Bereich der vorhandenen Siedlungsstruktur stattfinden und darf diese nicht in die freie Landschaft ausdehnen. Ausgangspunkt für die Betrachtung, welche Flächen durch Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB überplant werden können, ist die Zielsetzung, die innerhalb des Siedlungsbereiches befindlichen Grundflächen wieder bzw. anders zu nutzen. Im vorliegenden Planfall ist festzustellen, dass es sich eindeutig um Innenbereichsflächen handelt, demnach um Flächen für die Innenentwicklung innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur im Sinne des § 13 a BauGB.

Auch die vorbeschriebenen Vorgaben sind erfüllt. Die notwendige Nachverdichtung ergibt sich bereits in Folge der gegenüber dem bisherigen rechtskräftigen Planzustand geltenden Erhöhung der GRZ (von 0,6 auf mind. 0,8).

Für einen BBP der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB analog.

Die Anwendung dieses Verfahrens ist gemäß § 13 Abs. 1 BauGB jedoch nur zulässig, sofern hierdurch

- 1) keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet werden,
- 2) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- 3) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Zu Ziffer 1) wird festgestellt: Nach Prüfung der in Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) aufgelisteten Vorhaben ist festzustellen, dass auf Grundlage der vorliegenden Planung keines der in Anlage 1

aufgeführten Vorhaben, die der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht unterliegen, vorbereitet oder begründet werden, insbesondere auch nicht Vorhaben nach den Ziffern 18.4, 18.7, 18.8 bzw. 18.9

Zu Ziffer 2) wird festgestellt: Natura - 2000 - Gebiet sind innerhalb des Plangebietes sowie außerhalb angrenzend oder benachbart nicht vorhanden.

Zu Ziffer 3) wird festgestellt: Alleine bereits auf Grundlage der festgesetzten Art der Nutzung („Sonstiges Sondergebiet“, kein Industriegebiet, Ansiedlung von Störfallbetrieben im Plangebiet ist ausgeschlossen; auch im Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden) ist auszuschließen, dass schwere Unfälle im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG eintreten können. Insofern können keine Gefahren im Sinne des Gesetzes eintreten, die zu vermeiden bzw. zu minimieren oder zu begrenzen wären.

Fazit: Insofern sind auch die unter den Ziffern 1) bis 3) zu berücksichtigenden Vorgaben kumulativ erfüllt. Demnach ist nach erfolgter schrittweiser Prüfung festzustellen, dass die Durchführung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nach § 13 a BauGB zulässig ist/war, da alle an dieses Verfahren gestellten Voraussetzungen erfüllt sind.

## 18.2 Behörden- und Trägerbeteiligung

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB betrifft. Aus diesem Grund wurden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt, da bei diesen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung betroffene Belange gesehen wurden bzw. davon ausgegangen wurde, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage das Erstellen des Bauleitplanes möglich wurde:

1. Landratsamt Bamberg, Bamberg
2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth
3. Regionaler Planungsverband, Bamberg
4. Wasserwirtschaftsamt Kronach, Kronach
5. Staatliches Bauamt Bamberg, Bamberg

Weitere Stellen wurden nicht beteiligt, weil ihre wahrzunehmenden Belange von der Planung nicht berührt waren.

## 18.3 Verfahrensverlauf

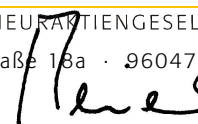
Die 4. BBP - Änderung wurde nach dem im BauGB vorgegebenen Verfahren aufgestellt. Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss:	28.07.2020
Bekanntmachung Unterrichtung der Öffentlichkeit:	06.08.2020
Unterrichtung der Öffentlichkeit:	06.08.2020 - 16.08.2020
Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	10.09.2020
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	21.09.2020 - 30.10.2020
Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung:	21.09.2020 - 30.10.2020
Satzungsbeschluss:	08.12.2020
Bekanntmachung Satzungsbeschluss:	17.12.2020

Aufgestellt:  
Dipl.-Ing. Jörg Meier  
Landschaftsarchitekt (ByAK)  
Stadtplaner (ByAK)  
Bamberg, den 08.12.2020  
G:\BU1904\Bauleitplanung\Bebauungsplan\Bep-2020-  
12-08\_SB



**Höhnen & Partner**  
INGENIEURKAMMERGESSELLSCHAFT  
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg



## ANLAGEN

- Anlage 1: FNP -/LSP - Änderung/Berichtigung, M 1 : 5.000
- Anlage 2: Auszug Einzelhandelskonzept („Burgebracher Liste“)