

Stadt Ebern

4. Bebauungsplan-Änderung „Sondergebiet Sandhof“



Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Begründung

zur vorhabenbezogenen 4. Bebauungsplan-Änderung „Sondergebiet Sandhof“ vom 16.07.2025



Dipl.-Ing. Daniel Waldhoff
Stadtplaner SRL

Telefon: +49 951 96431741
info@dw-planung.de
www.dw-planung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Vorhabenträger, Planungsanlass, Ziele und Erfordernis der Planung	4
1.1	Vorhabenträger und Anlass der Planung	4
1.2	Planungsziele	5
2	Vorhabensbeschreibung	5
3	Städtebauliche Situation	6
3.1	Lage im Stadtgebiet.....	6
3.2	Geltungsbereich	6
3.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	6
4	Planerische Grundlagen	6
4.1	Raumordnung und Landesplanung	6
4.2	Regionalplanung	8
4.3	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	8
4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
4.5	ALKIS Katastergrundlage	9
5	Rechtliche Ausgangslage	9
5.1	Interkommunales Abstimmungsgebot	9
5.2	Bestehendes Planungsrecht	10
5.3	Eigentumsverhältnisse	10
5.4	Schutzgebiete.....	11
5.5	Klimaschutz und -anpassung	11
6	Planung	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.....	13
6.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 6 BauGB)	13
6.5	Ver- und Entsorgung	13
6.6	Ableitung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB.....	13
6.7	Immissionsschutz	13
6.8	Abwehrender Brandschutz	14

6.9	Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	14
6.10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	14
6.11	Sonstige Planzeichen und Festsetzungen	14
6.12	Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).....	15
7	Verfahren	16
8	Behörden- und Trägerbeteiligung	17
9	Verfahrensverlauf.....	17
10	Durchführungsvertrag	17

1 Vorhabenträger, Planungsanlass, Ziele und Erfordernis der Planung

1.1 Vorhabenträger und Anlass der Planung

Vorhabenträger ist das Ingenieurbüro Mischkulnig mit Sitz in Zur Mühle 11 in 96274 Itzgrund.

Der Vorhabenträger beabsichtigt des ehemals als Schuhladen genutzten Gebäudes für Büronutzung des eigenen Ingenieurbüros umzubauen. Vor diesem Hintergrund kann der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB als fachlich und rechtlich zur Durchführung des Vorhabens in der Lage betrachtet werden.

Der Vorhabenträger beantragte die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die notwendigen Investitionsmittel für das Vorhaben sind vorhanden.

Das im Vorhabensbereich liegende Flurstück 1495/4 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der aktuell im Bereich des Geltungsbereichs rechtskräftige Bebauungsplan 2. Änderung „Sondergebiet Sandhof“ setzt die Art der Nutzung des entsprechenden Flurstücks als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe“ fest.

Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall beabsichtigt ein Ingenieurbüro eine Betriebsverlagerung in die Stadt Ebern. Ein Bedarf für die Nachnutzung der Liegenschaft für den Einzelhandel ist aus Sicht der Stadt Ebern nicht gegeben, was sich bereits darin zeigt, dass das Gebäude über einen längeren Zeitraum von Leerstand betroffen war. Zudem kommt eine Umnutzung als Gewerbefläche der Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) zu Gute, indem der Umfang zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der Innenstadt reduziert wird.

Mit der Bebauungsplanänderung wird das städtebauliche Ziel, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB verfolgt, die Belange der mittelständischen Wirtschaft zu stärken und Arbeitsplätze zu erhalten, zu sichern und zu schaffen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB).

Ebenfalls trägt die Planung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Rechnung, indem ein nicht störender Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbetrieb angesiedelt wird.

Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) wird durch eine nachhaltige Nachnutzung der Liegenschaft ebenfalls verfolgt.

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

1.2 Planungsziele

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB soll die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, „die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ sichert.

In § 1 Abs. 5 Satz 3 wird hervorgehoben, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen hat, wodurch die Inanspruchnahme neuer Flächen reduziert werden soll.

Das vorliegende Vorhaben betrifft die Nachnutzung eines Gebäudeleerstands innerhalb eines bebauten Ortsteils. Eine zusätzliche Flächenversiegelung wird vermieden. Es handelt sich daher um eine Maßnahme, die dem Grundsatz der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 BauGB folgt.

Aufgrund der angestrebten Planung muss der rechtskräftige Bebauungsplan 2. Änderung „Sondergebiet Sandhof“ welcher für den Geltungsbereich ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe“ festsetzt, geändert werden.

Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Gebäudes für gewerbliche Nutzungen.

2 Vorhabensbeschreibung

Der Vorhabenträger plant die Nachnutzung des aktuell leerstehenden, ehemaligen Schuhladens als Bürostandort. Da der ehemalige Verkaufsraum den überwiegenden Teil des Erdgeschosses mit einer Nettogebäudefläche von rund 250 m² umfasst, sind Innenausbaumaßnahmen zur Schaffung von Büro- und Lagerräumen erforderlich. Weiterhin ist die Errichtung eines Zauns zum benachbarten Einzelhandelsstandort sowie die Errichtung einer Nebenanlage für Fahrräder und Müll vorgesehen.

3 Städtebauliche Situation

3.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Sandhof, am südwestlichen Rand der Stadt Ebern. Das Gewerbegebiet Sandhof ist durch die Bundesstraße 279 von der Kernstadt Ebern abgegrenzt.

Nach Westen grenzt der Umgriff unmittelbar an den ehemaligen Bundeswehrstandort an, welcher heute zivil für Gewerbe- und Gemeinbedarfszwecke genutzt wird.

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 775 m². Der Vorhabensbereich betrifft ausschließlich das Flurstück 1495/4.

3.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Auf dem Flurstück 1495/4 befindet sich ein ehemals für Einzelhandel genutztes, eingeschossiges Bestandsgebäude mit Pultdach, Vordach zum Parkplatz und bestehender Photovoltaikanlage (Alte Ziegelei 3). Teil des über eine gemeinsame Grundstückszufahrt erschlossenen Standorts ist zudem ein nordwestlich angrenzendes Bestandsgebäude in gleicher Bauweise (Alte Ziegelei 3a), welches durch einen kik- und einen TEDI-Markt genutzt wird. Vor den Gebäuden befindet sich eine Stellplatzanlage mit Mittelgasse. Davon zählen 8 Stellplätze zum Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Das Grundstück grenzt sich zur Straße „Alte Ziegelei“ zum Nachbargrundstück im Südosten sowie nach Südwesten durch eine Eingrünung ab, die im Bestandsbebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt ist.

In Nord-Südrichtung verläuft östlich des Geltungsbereichs eine 110kV Freileitung mit einer beidseitigen Baubeschränkungszone von 20m, die den Planungsumgriff jedoch nicht berührt.

4 Planerische Grundlagen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dazu gibt das Landesentwicklungsprogramm Bayern Ziele und Grundsätze vor (Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 16. Mai 2023 (GVBl. S. 550)). Grundsätze der Raumordnung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind als generelle Richtungsvorgabe zu sehen. Die Ziele der Raumordnung sind dagegen gemäß Raumordnungsgesetz verbindliche Vorgaben, welche eine Beachtungspflicht gegenüber raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen entfalten.

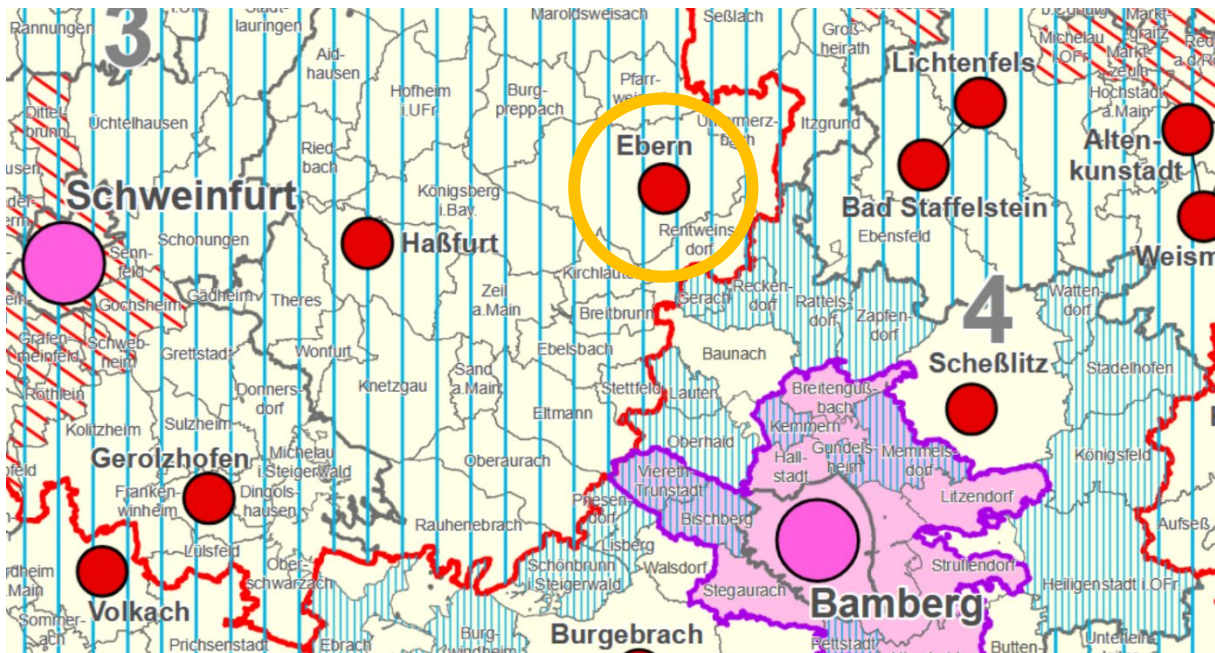


Abbildung 1: Auszug LEP Bayern (Quelle: StMWi Bayern 2023)

Vor dem Hintergrund des Umfangs und der Art des Vorhabens ist nicht davon auszugehen, dass übergeordnete, beachtungspflichtige Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung verletzt werden. Durch die Realisierung des Vorhabens auf bereits versiegelten Flächen im Innenbereich wird insbesondere folgenden Zielen (Z) und Grundsätzen (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern Rechnung getragen:

LEP 3.1. Flächensparen (Z):

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

LEP 1.3.1. Klimaschutz (G):

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien [...].

LEP 3.3. Vermeidung von Zersiedelung (G):

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

4.2 Regionalplanung

Die Stadt Ebern ist der Planungsregion 3 des Planungsverbandes Main-Rhön zugeordnet. Aus überörtlicher Sicht ist die Stadt Ebern im Sinne der Systematik der Zentralen Orte als Mittelzentrum im Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft.

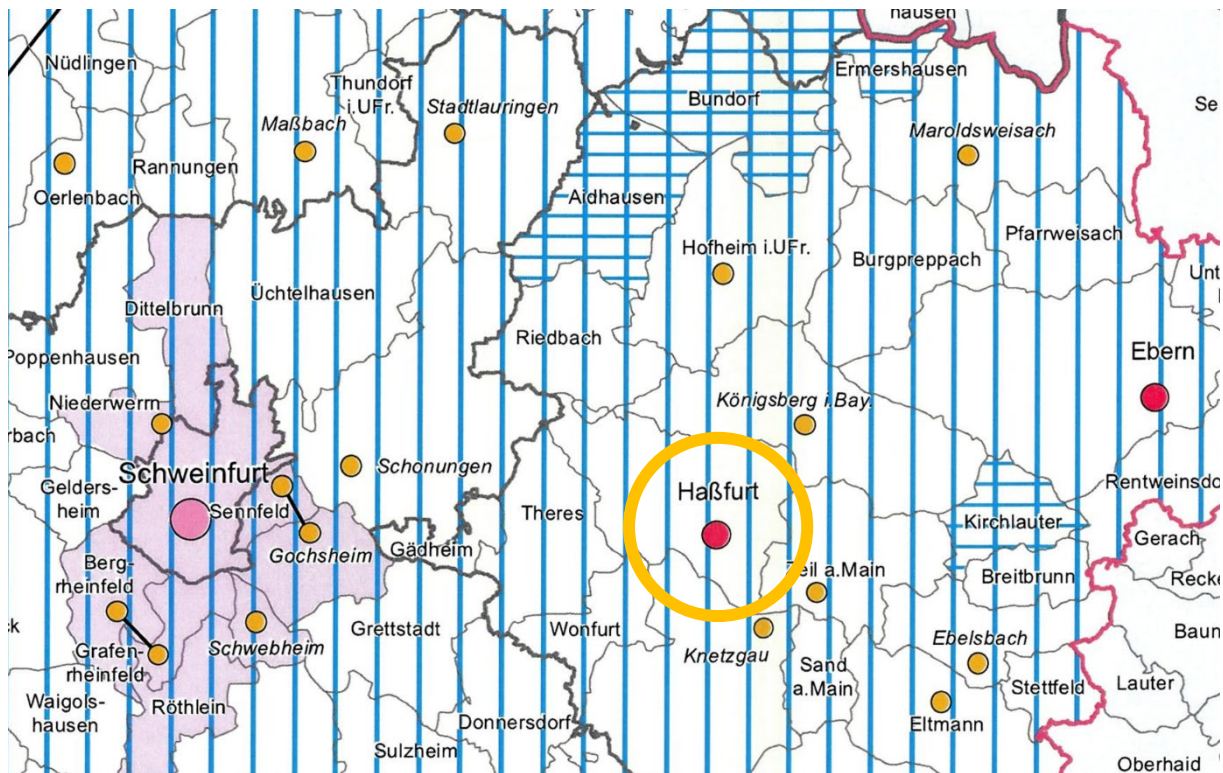


Abbildung 2: Auszug Regionalplan Main-Rhön (Quelle: Region Main-Rhön 2023)

Analog der Darstellung im Kapitel 5.1. sind aufgrund der Art und dem Umfang des Vorhabens keine den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung entgegenstehenden Auswirkungen des Vorhabens zu erwarten.

4.3 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Als Plangrundlage gilt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ebern aus dem Jahr 29. Februar 1996 mit der letzten, rechtskräftigen Teiländerung Nr. 22 zum Stand Juli 2025.

4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die angestrebten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Nach § 13a BauGB Abs. 2 Satz 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete

städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Nach schriftlicher Mitteilung des Landratsamtes vom 28.01.2025 kann im gegenwärtigen Verfahren von der nachträglichen Berichtigung Gebrauch gemacht werden.

Die geplante Darstellung als Gewerbefläche entspricht dennoch dem vorherrschenden Gebietscharakter des Bereichs Sandhof als Gewerbegebiet.



Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Ebern (Quelle: Stadt Ebern 1996)

4.5 ALKIS Katastergrundlage

Als Datengrundlage wurden durch die Stadt Ebern ALKIS-Daten (Quelle Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung) mit Stand Januar 2025 zur Verfügung gestellt.

5 Rechtliche Ausgangslage

5.1 Interkommunales Abstimmungsgebot

Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind nach § 2 Abs. 2 BauGB aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

Das Abstimmungsverfahren regelt sich nach § 4 und § 4a BauGB, also der formellen Beteiligung der Behörden, zu denen auch die Nachbargemeinden zählen. Verfahrensmäßig wird der Pflicht zur Abstimmung daher nachgekommen, dass die nahegelegenen Nachbargemeinden gleichzeitig mit den Trägern öffentlicher Belange förmlich um Stellungnahme gebeten werden.

Einer materiellen gemeindenachbarlichen Abstimmung bedarf es erst, wenn unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Nachbargemeinde in Betracht kommen.

Im vorliegenden Fall ist nicht davon auszugehen, dass das Planvorhaben entsprechende Auswirkungen auf eine an das Stadtgebiet angrenzende Kommune oder eine weiter entfernte Kommune hat.

5.2 Bestehendes Planungsrecht

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan „2. Änderung „Sondergebiet Sandhof“ im Bereich des Geltungsbereiches setzt die Art der Nutzung des entsprechenden Flurstücks als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe“ fest.

Es wurden zudem folgende Festsetzungen getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8
- Abweichende Bauweise
- Max. Zahl der Vollgeschosse: I
- Max. Traufhöhe über Fußbodenoberkante Erdgeschoss= max. 6,0 m
- Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Baugrundstücke
- Private Parkflächen
- Private Grünflächen als Eingrünung des Sondergebietes
- Neu zu pflanzende Gehölze ohne weitere Spezifizierung

Es liegt eine 3. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Sandhof“ vor, die den aktuellen Geltungsbereich jedoch nicht berührt.

5.3 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1495/4, welches sich im im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Die Grundstückszufahrt erfolgt von der Straße „Alte Ziegelei“. Um zu dem Grundstück des Vorhabenträgers zu gelangen, muss das Nachbargrundstück 1487/4 überfahren werden. Es liegt eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch vor, die die Mitbenutzung der Zufahrt erlaubt.

5.4 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befindet sich die Biotopteilfläche 5930-0150-021 mit der Bezeichnung „Hecken und Gehölze zwischen Gemünd und Sandhof“. Die Teilfläche ist wie folgt beschrieben:

„TF 21 ist eine lichte bis lückige Obstbaum-Hecke auf einem nordexponierten Feldrain. In den Lücken findet sich eine mesophile Altgrasflur.“

Das Biotop wurde im Jahr 1991 erfasst, ist jedoch seit der Umsetzung des heutigen Sondergebietes auf Grundlage des 2. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Sandhof“ nicht mehr vorhanden.

Der Geltungsbereich sowie das gesamte Gemeindegebiet Ebern befinden sich innerhalb des Naturparks Haßberge.

Es befinden sich keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs oder dem näheren Umgriff.

5.5 Klimaschutz und -anpassung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 7 f die Belange des Umweltschutzes und insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Im § 1a BauGB wird im Absatz 5 nochmals konkretisiert, „den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Im Rahmen der Bauleitplanung kann die praktische Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen durch Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB ermöglicht werden. Im Fall des vorliegenden Bauleitplanverfahrens erfolgt lediglich die Änderung der Art der Nutzung von einem sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe“ zu einer gewerblichen Nutzung mit der Zweckbestimmung: „Büro/Verwaltung/Dienstleistung“. Die übrigen Festsetzungen werden entsprechend der Bestandssituation aus dem Bestandsbebauungsplan übernommen.

Den Belangen des Klimaschutzes- und der Klimaanpassung wird im vorliegenden Bauleitplanverfahren wie folgt Rechnung getragen:

- Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Erhalt und Pflege der bestehenden Bepflanzungen.
- Begrenzung der überbaubaren Fläche durch Festsetzung einer Baugrenze gemäß dem vorhandenen Bestandsgebäude.
- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf die Bestandssituation.
- Erhalt der bestehenden Photovoltaik-Anlage auf dem Bestandsgebäude.

- Ableitung des Dachflächenwassers in ein bestehendes Regenrückhaltebecken.
- Nachnutzung eines Gebäudeleerstands innerhalb eines bebauten Ortsteils und Vermeidung zusätzlicher Flächenversiegelung durch die Innenentwicklung.
- Verringerung des Kfz-Verkehrs sowie der Schallemissionen gegenüber der zuvor bestehenden Einzelhandelsnutzung.

6 Planung

Die bislang geltenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „2. Änderung Sondergebiet Sandhof“ treten mit der aktuellen 4. Bebauungsplanänderung innerhalb des Geltungsbereiches außer Kraft.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Büro/Verwaltung/Dienstleistung“.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Mit der gewählten Festsetzung fügt sich der Geltungsbereich in den gewerblichen Charakter der Umgebung ein.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 1 BauNVO von 0,8 festgesetzt und entspricht damit dem Orientierungswert eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 17 BauNVO. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die maximale Traufhöhe beträgt 6,0 m. Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Fertigfußbodenoberkante (FOK) und der Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand (z. B. Attika) gemäß BayBO.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt: max. I.

Die Abstandsflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen im Bebauungsplan definiert.

Gemäß Art. 6 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, jeweils aber mindestens 3 m. Dies wird im Bestand eingehalten und mit der Festsetzung der Baugrenzen anhand des Bestandsgebäude entsprechend übernommen.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung entspricht damit dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan „2. Änderung Sondergebiet Sandhof“.

6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Innerhalb der Baugrenzen ist eine offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Geltungsbereich befinden sich im Bestand 8 Kfz-Stellplätze.

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z. B. Flächen, Einrichtungen und bauliche Anlagen für die Mülllagerung, Lager- und Abstellflächen, Fahrradstellplatzüberdachungen) ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Stadt Ebern hat bislang keine eigene Stellplatzsatzung beschlossen. Nach Regelung der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) ist bei Gebäuden mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen je 40 m² Nutzfläche (gemäß DIN 277 Teil 2) ein Stellplatz nachzuweisen. Gemäß der Vorhabenplanung ist von einer Nutzfläche von rund 250 m² auszugehen, woraus sich ein Stellplatzbedarf von 6,25 ergibt. Es stehen somit ausreichend Stellplätze zur Verfügung.

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 6 BauGB)

Der bisherige Bebauungsplan setzte ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Baugrundstücke fest. Der genaue Flächenumgriff wurde durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch konkretisiert, die die tatsächlichen Grundstücksgrenzen abbildet.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerungsanlagen sind bereits vorhanden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

6.6 Ableitung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das anfallende Dachflächenwasser wird im Bestand in Richtung Südosten abgeleitet und in ein bestehendes Regenrückhaltebecken geführt.

6.7 Immissionsschutz

Gegenüber der im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Einzelhandelsnutzung, kann zukünftig von geringeren Lärmemissionen der Büronutzungen ausgegangen werden, die sich durch einen geringen Besucher- und Lieferverkehr begründet.

6.8 Abwehrender Brandschutz

Die Feuerwehrezufahrt ist über die Straße „Alte Ziegelei“ gewährleistet. Ein Brandschutznachweis ist im Rahmen des Bauantragsverfahren nachzuweisen. Es wird darauf verwiesen, dass es sich bei dem Vorhaben um ein Bestandsgebäude handelt, das lediglich im Innenausbau umgestaltet wird.

Die Löschwasserversorgung wird durch das öffentliche Trinkwassernetz -wie bereits im Bestand- realisiert (Grundschutz).

6.9 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Bereiche außerhalb des Gewerbegebietes werden als private Grünflächen festgesetzt und entsprechen damit der bisher rechtskräftigen Festsetzung sowie der Bestandssituation. Sie dienen der optischen Einbindung des Baukörpers in die Umgebung.

Die privaten Grünflächen sind im Bestand bereits mit Stauden, Bodendeckern und Gehölzen bepflanzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, nach fachlichen Anforderungen zu pflegen.

6.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Mit der Anwendung des § 13a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung entfällt die Pflicht zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt der Stauden- und Gehölzpflanzungen dienen der dem Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild ein und gewährleisten eine ausreichende Durchgrünung des Gewerbegebietes. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen oder Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich.

6.11 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Gemäß den Vorgaben des § 9 Abs. 7 BauGB ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zeichnerisch dargestellt.

6.12 Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

Dachformen

Zulässig sind Pultdächer (PD) sowie Flachdächer (FD) mit der technisch notwendigen Dachneigung.

Dacheindeckung

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech sind unzulässig, ebenso aus bleihaltigen Materialien.

Einfriedungen

Grenzständige Einfriedungen sind als Zaunanlagen mit einer Höhe von maximal 2,00m zulässig. Zaunsockel dürfen eine Höhe von 0,20m nicht überschreiten.

7 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.

Für Maßnahmen der Innenentwicklung, also die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innentwicklung, kann der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden, sofern eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger 20.000 m² festgesetzt ist, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung sind gegeben, da

- keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig. Es wird daher kein erneuter Ausgleich erforderlich.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrag oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

8 Behörden- und Trägerbeteiligung

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 12.05.2025 bis 13.06.2025 beteiligt.

9 Verfahrensverlauf

Zur Aufstellung der 4. Bebauungsplan-Änderung „Sondergebiet Sandhof“ wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss	08.05.2025
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung	19.05.2025 - 23.06.2025
Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung	19.05.2025 - 23.06.2025
Satzungsbeschluss	16.07.2025
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	-

10 Durchführungsvertrag

Neben dem Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich. Ein abgestimmter Vertrag liegt vor.

Aufgestellt
Bamberg, den 08.05.2025
Geändert, 16.07.2025

dwplanung | Dipl.-Ing. Daniel Waldhoff, Stadtplaner SRL