

Stadt Burgbernheim

- Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim -



Bebauungsplan Nr. 31 „Sondergebiet Edeka“, Stadt Burgbernheim

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung



Fassung vom 19.05.2022
(Satzungsbeschluss)

Gemeinde:

Stadt Burgbernheim
Rathausplatz 1
91593 Burgbernheim

Matthias Schwarz
Erster Bürgermeister

Planung:

Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH
Eisenbahnstraße 1
91438 Bad Windsheim

Dipl.-Ing. (univ.) Gudrun Doll
Landschafts- und Freiraumplanung



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Aufstellungsverfahren	4
1.2	Planungsanlass.....	4
1.3	Rechtsgrundlagen.....	5
2.	Lage des Plangebietes	5
3.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
4.	Vorbereitende und übergeordnete Planungen	7
4.1	Bundes-, Landes- und Regionalplanung	7
4.2	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	9
5.	Bebauungsplan - Planinhalte und Festsetzungen	10
5.1	Ausgangslage	10
5.2	Festsetzungen	11
5.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
5.2.3	Bauweise, Baugrenzen, bebaubare und überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	12
5.2.4	Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	12
5.2.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	12
5.2.6	Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).....	12
5.2.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	13
5.2.8	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).....	13
5.2.9	Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO).....	13
5.2.10	Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)	13
5.2.11	Photovoltaikanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO).....	13
5.2.12	Beleuchtung (Art. 81 BayBO).....	13
5.2.13	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	14
5.2.14	Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG).....	14
5.3	Flächenbilanz.....	14
6.	Infrastruktur	15
6.1	Verkehrerschließung	15
6.2	Ver- und Entsorgung.....	15
7.	Immissionsschutz	15
8.	Integrierter Grünordnungsplan	15
9.	Naturschutz	17



10.	Artenschutz	17
11.	Archäologische Denkmalpflege.....	20
12.	Sonstige Hinweise	20
13.	Literaturverzeichnis	21



1. Einleitung

1.1 Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat Burgbernheim hat in öffentlicher Sitzung am 27.01.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Sondergebiet Edeka“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in beschleunigten Verfahren gefasst. In gleicher Sitzung wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf in der Fassung vom 27.01.2022 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss sowie der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurden am 11.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Sondergebiet Edeka“ i. d. F. vom 27.01.2022 wurde mit der Begründung i. d. F. vom 27.01.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2022 bis einschließlich 25.03.2022 öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Sondergebiet Edeka“ und der Begründung, jeweils i. d. F. vom 27.01.2022, wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 21.02.2022 bis einschließlich 25.03.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung des Stadtrates am 19.05.2022.

Der Stadtrat Burgbernheim hat in der Sitzung am 19.05.2022 den Bebauungsplan Nr. 31 „Sondergebiet Edeka“ i. d. F. vom 19.05.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am __. __. 2022. Damit ist der Bebauungsplan Nr. 31 „Sondergebiet Edeka“ in Kraft getreten.

1.2 Planungsanlass

Das Plangebiet wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 18 „Gartenfeld Ost“ im Jahr 2002 als Mischgebiet ausgewiesen. Von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gartenfeld Ost“ im Jahr 2015 ist das Plangebiet nicht betroffen gewesen. Im Mischgebiet hat sich ein Edeka-Markt angesiedelt, der sich jetzt erweitern möchte. Für die Anpassung an diese Anforderungen wird der Bebauungsplan Nr. 31 „Sondergebiet Edeka“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 1 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ soll verbindliches Baurecht für die Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes auf eine Verkaufsfläche von max. 1.200 m² geschaffen werden. Die Stadt Burgbernheim trägt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Sondergebiet Edeka“ dazu bei, die erhöhte Nachfrage nach Einzelhandelsflächen zu decken, die aus dem gestiegenen Bedarf an wohnungsnaher Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs resultiert. Mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird die Wohnqualität in der Stadt Burgbernheim und deren zentrale Versorgungsfunktion gestärkt.

Mit der Erarbeitung der Planunterlagen wurde das Ingenieurbüro Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH, Eisenbahnstraße 1, 91438 Bad Windsheim, beauftragt.



1.3 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Sondergebiet Edeka“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Größenbeschränkung auf maximal 20.000 m² zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird weit unterschritten, da der räumliche Geltungsbereich nur eine Größe von ca. 0,93 ha aufweist.

In § 13a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB wird für das beschleunigte Verfahren auf die Anwendung der Vorgaben des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB für das vereinfachte Verfahren verwiesen.

Demzufolge kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Planungsgrundlage bildet das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) mit den seither ergangenen Änderungen, zuletzt geändert am 10. September 2021.

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 BauGB). Auf dieser Grundlage wird insbesondere die Aufteilung und Bebauung der Grundstücke, die Erschließung des Baugebietes und die Gestaltung der baulichen Anlagen geregelt. Dadurch wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert.

Der Bebauungsplan besteht aus einem Planteil mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ist eine Begründung beigefügt, in der die Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargelegt sind.

Bedingt durch das Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) für den B-Plan Nr. 31 „Sondergebiet Edeka“ ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der FNP kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten von Burgbernheim und schließt sich hier an bereits bestehende Bebauung an. Im Norden und Osten befinden sich überplante Bereiche, für die Wohnbebauung bzw. Mischgebietsnutzung vorgesehen ist. Im Süden verläuft die Kreisstraße NEA 43, von der aus über einen bereits bestehenden Kreisverkehr die Zufahrt in das Baugebiet „Gartenfeld Ost“ erfolgt. Von dieser Erschließungsstraße wiederum zweigt die Zufahrt zum Plangebiet ab.

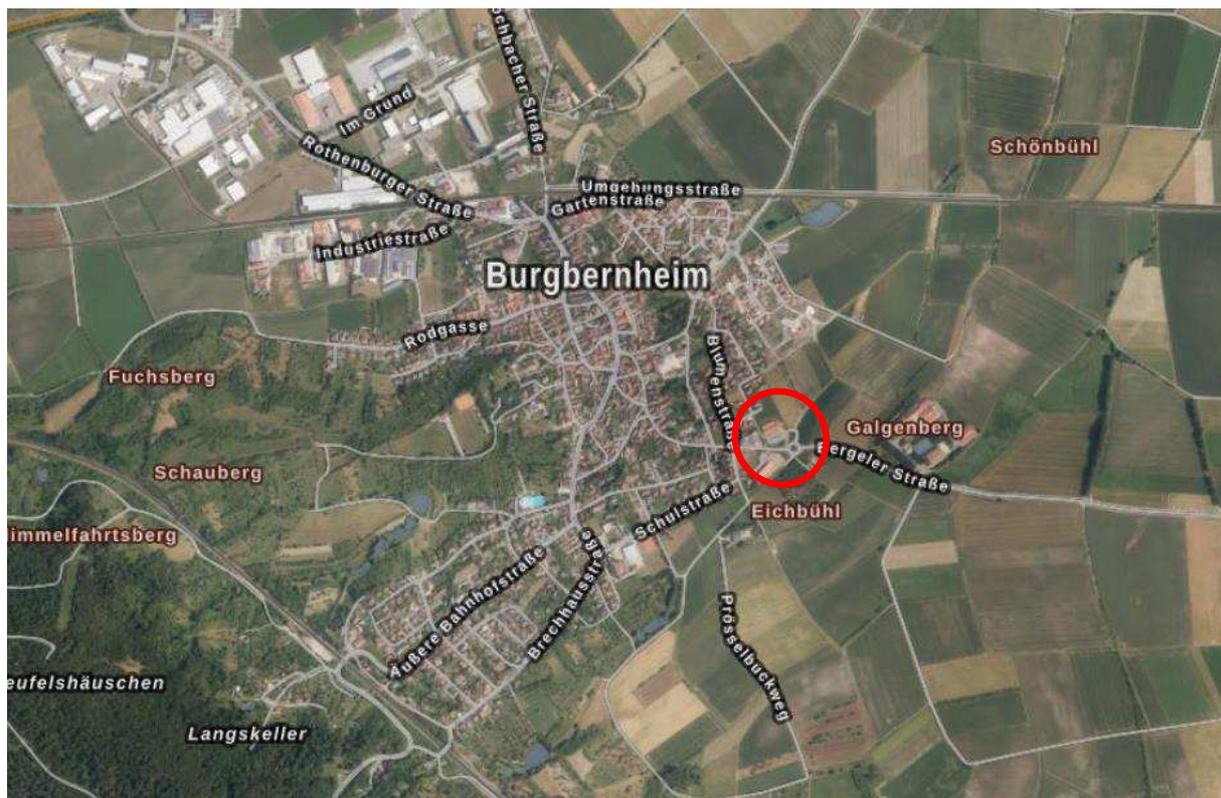


Abb. 1: Lage im Raum

(BayernAtlas, 2020)

3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 2200 (Teilfläche),
- im Osten durch die Fl.-Nrn. 2200 (Teilfläche),
- im Süden durch die Fl.-Nr. 217/1 (Teilfläche),
- im Westen durch die Fl.-Nrn. 2231/2, 2230 (Teilfläche) und 2229 (Teilfläche).

Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Burgbernheim, Stadt Burgbernheim.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Sondergebiet Edeka“ umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 2228/1 sowie eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 2200, alle Gmkg. Burgbernheim, und hat eine Größe von ca. 0,93 ha.

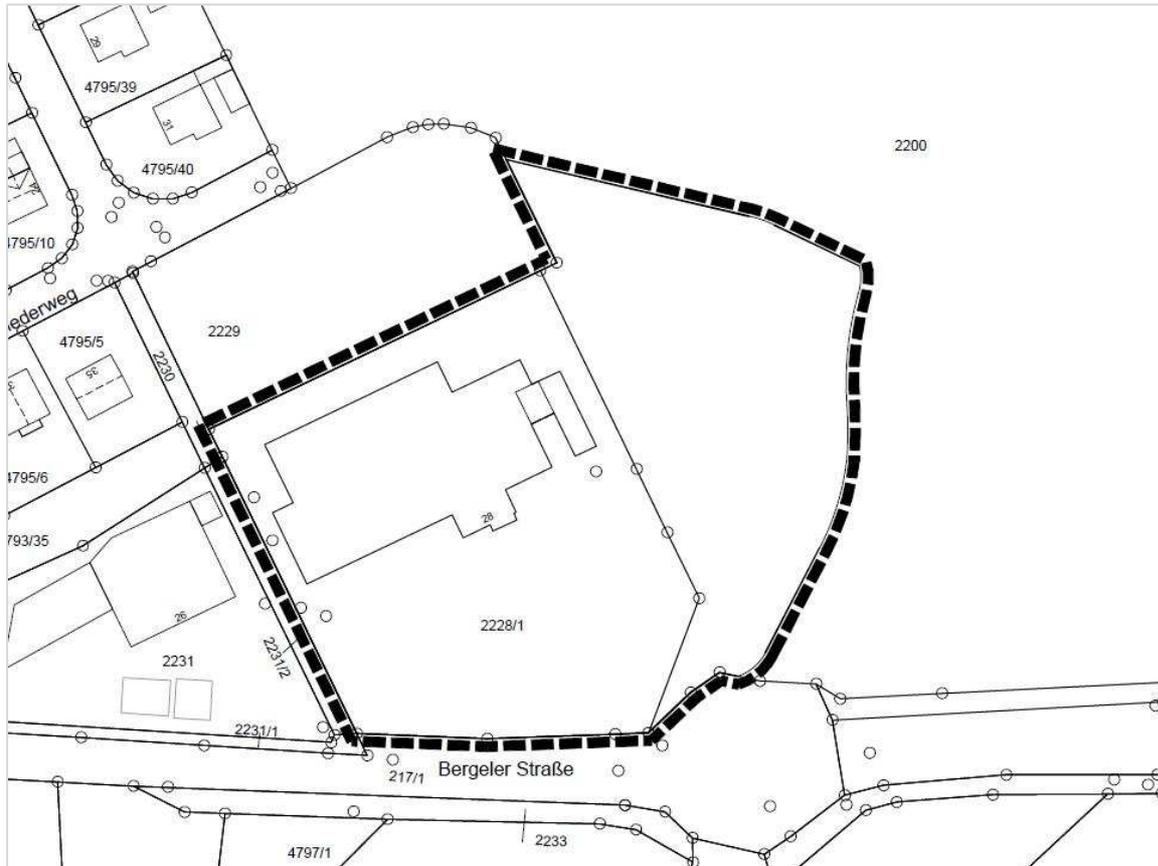


Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich

4. Vorbereitende und übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Unter dem Begriff Raumordnung wird hierbei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

4.1 Bundes-, Landes- und Regionalplanung

Gesetzliche Grundlage ist das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG). In ihm werden die Aufgaben und Ziele sowie die Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Bundesländern vorgegeben.

Die im ROG allgemein gehaltenen Grundsätze, welche die Länder durch eigene Grundsätze ergänzen können, werden in den Landesplanungsgesetzen der Bundesländer verwirklicht. Die Ziele wiederum werden räumlich und sachlich konkretisiert.

In Bayern gilt das **Landesentwicklungsprogramm (LEP)**, Stand 01.01.2020.

Die Stadt Burgbernheim wird im Landesentwicklungsprogramm (LEP) raumstrukturell als ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft (LEP Bayern Anhang 2, Strukturkarte). Weitere Konkretisierungen sind im Landesentwicklungsplan (LEP) für die Stadt Burgbernheim nicht gegeben.



Für das Sondergebiet „Edeka“ sind folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) relevant:

LEP 5.3.1 Lage im Raum

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

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2, ...“

LEP 5.3.2 Lage in der Gemeinde

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

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.“

Da es sich um die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit den Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² handelt, ist dies gem. LEP 5.3.1 zulässig unter Beachtung von Ziel LEP 5.3.2. Die Größenordnung von 1.200 m² Verkaufsfläche wird gemäß der Begründung zu Ziel LEP 5.3.1 als ausreichend für einen wirtschaftlichen Betrieb des Einzelhandels angesehen, gleichzeitig wird damit eine verbrauchernahe Nahversorgung gesichert und eine übermäßige Vergrößerung der Verkaufsflächen begrenzt.

Mit Bezug auf Ziel LEP 5.3.2 hat die Ausweisung an einem städtebaulich integrierten Standort zu erfolgen; dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Es handelt sich um keinen isolierten Standort am Stadtrand, sondern das Plangebiet schließt sich an bestehende Wohnbebauung an und im Norden bzw. Nordosten ist mit dem Bebauungsplan Nr. 18 „Gartenfeld Ost“ weitere Wohnbebauung vorgesehen. Zudem handelt es sich nicht um eine Neubegründung eines Standortes, sondern um eine Erweiterung des Bestandes. Auch die Anbindung des Standortes erfolgt nicht einseitig von der Kreisstraße NEA 43 aus, das Plangebiet kann nach der Erschließung der Wohnbauflächen zukünftig auch von Norden her erreicht werden.

Das geplante Vorhaben entspricht somit den Zielen und Grundsätzen des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms (LEP). Negative Auswirkungen auf die Versorgungsbereich der Nachbargemeinden im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind durch die beabsichtigte Planung nicht zu erwarten.

Der Regionalplan hat nach Art. 21 Abs. 1 BayLplG die Aufgabe, unter Beachtung der im Landesentwicklungsprogramm festgelegten Ziele, die räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region zu steuern. Gleichzeitig dient der Regionalplan als Leitlinie für die kommunale Bauleitplanung.

Für die Stadt Burgbernheim gilt der **Regionalplan der Region Westmittelfranken 8** in der gültigen Fassung mit seinen jeweiligen Änderungen.

Burgbernheim ist im Regionalplan 8 Westmittelfranken als Kleinzentrum eingestuft, liegt an einer Entwicklungsachse mit regionaler Bedeutung und in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

In Kleinzentren soll gemäß den Grundsätzen in Kap. „2.1.2.1 Sicherung und Entwicklung der Kleinzentren“ u. a. die Einzelhandels- und Versorgungszentralität möglichst dauerhaft gesichert werden. Diese Zielsetzung wird mit der Schaffung von Erweiterungsfläche für den bestehenden Einzelhandel weiter verfolgt.

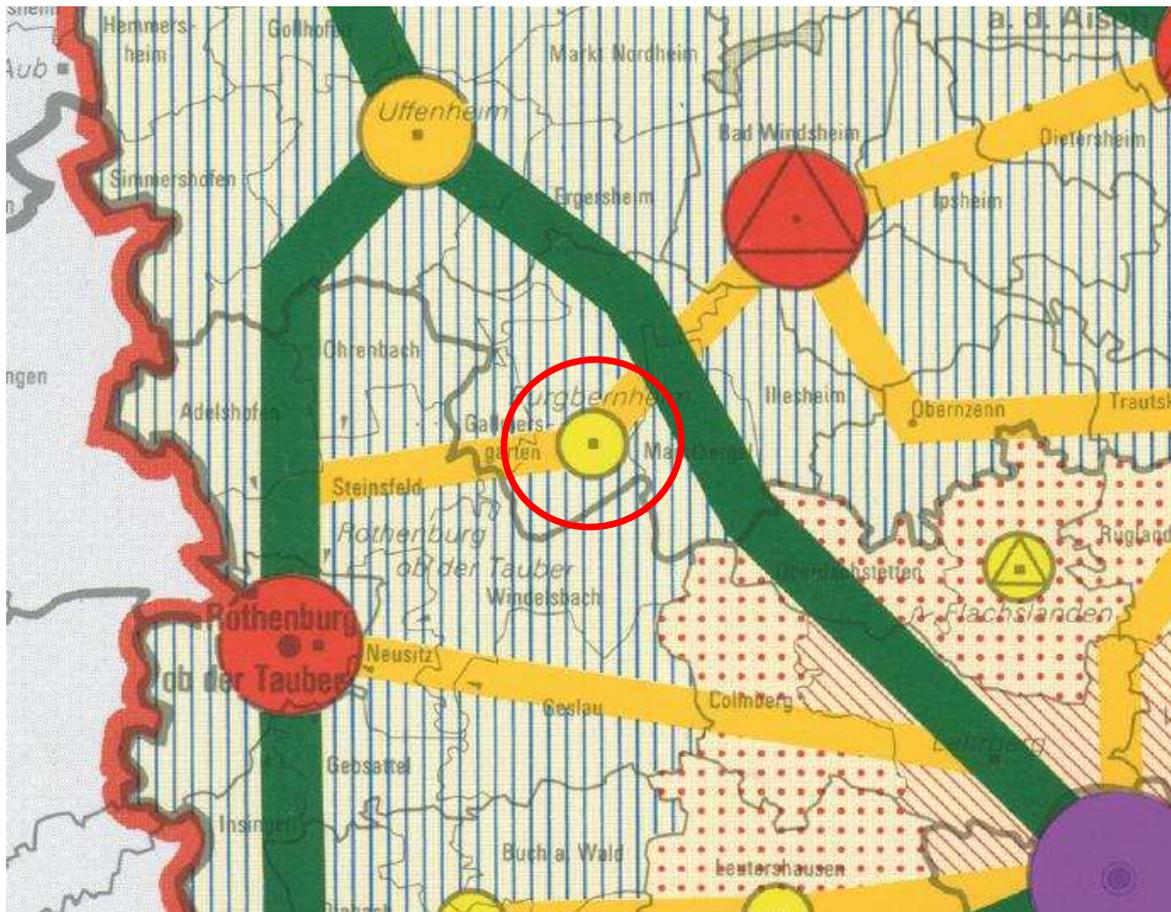


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Region 8 Westmittelfranken (Begründungskarte Raumstruktur)

4.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Die Stadt Burgbernheim verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 16.12.2004.

Die bisher bestehende Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet erfolgte über den Bebauungsplan Nr. 18 „Gartenfeld Ost“, der seinerzeit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Im jetzigen Bauleitplanverfahren wird der Gebietstyp von Mischgebiet zu Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel geändert, um eine Verkaufsfläche von max. 1.200 m² zulassen zu können. Da der bestehende Einzelhandelsbetrieb weitergeführt wird, erfolgt nach der Änderung des Gebietstyps keine grundsätzlich andere Nutzung der Fläche.

Da auch die Erschließung gesichert ist, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Bedingt durch das Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) für den B-Plan Nr. 31 „Sondergebiet Edeka“ ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Dies ist hier der Fall, daher kann der FNP gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

5. Bebauungsplan - Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Ausgangslage

Bisher ist das Planungsgebiet über den Bebauungsplan Nr. 18 „Gartenfeld Ost“ als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,0 ausgewiesen. Eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes auf eine Verkaufsfläche von max. 1.200 m² kann nicht in einem Mischgebiet erfolgen. Für Einzelhandelsbetriebe in dieser Größenordnung ist ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO auszuweisen. Daher wird für diesen



Mischgebietsbereich westlich der Zufahrt von der Kreisstraße NEA 43 der Bebauungsplan Nr. 31 „Sondergebiet Edeka“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt und ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen. Bei der 2. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 18 „Gartenfeld Ost“ wird dessen räumlicher Geltungsbereich entsprechend verkleinert und um den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Sondergebiet Edeka“ reduziert.

In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Anpassung an die Gegebenheiten, die aus dem Bau des Kreisverkehrs an der Kreisstraße NEA 43 resultieren.

5.2 Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Sondergebiet Edeka“ soll die geplante Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes ermöglicht werden.

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Im Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ sind gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO folgende bauliche Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetrieb mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m²
- gewerbliche Ergänzungen (z. B. Post, etc.), die keinen Einzelhandel darstellen
- Bäcker incl. Café (Gastronomie) mit max. 150 m².

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können, festzusetzen.

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO wird wie folgt festgesetzt über

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie
- die Firsthöhe.

Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	Firsthöhe FH
0,8	1,2	max. FH 10,0 m

Die Höheneinstellung der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:



Die Firsthöhe beträgt max. 10,0 m, für die Höhenfeststellung wird als oberer Bezugspunkt die Oberkante des Firstes festgelegt, als unterer Bezugspunkt wird die Höhe FFBH des geplanten Gebäudes mit 347,00 m NHN +/- 0,50 m festgelegt.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Firsthöhe von 10,0 m für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornstein) kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO auf Antrag ausnahmsweise zugelassen werden.

5.2.3 Bauweise, Baugrenzen, bebaubare und überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge über 50,00 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude oder Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

Die durch die Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche beinhaltet auch Flächenanteile, die innerhalb der Bauverbots- und der Baubeschränkungszone entlang der Kreisstraße NEA 43 liegen. Das Plangebiet liegt in Bezug auf den Kreisverkehr innerorts und tiefer als die Kreisstraße. Da bei der Zufahrt in den Kreisverkehr von Norden her kein stadtauswärts gerichteter, von Westen kommender Verkehr zu beachten ist, stellt eine Bebauung in der BVZ bzw. BBZ kein Sichthindernis dar. In Abstimmung mit der zuständigen Straßenbehörde ist daher die Errichtung von Gebäuden mit der max. zulässigen Firsthöhe von ca. 10,0 m auch in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone möglich.

Flächen, die der Grünordnung vorbehalten sind (z. B. private oder öffentliche Grünflächen), dürfen nicht bebaut werden.

5.2.4 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die erforderliche Anzahl von PKW-Stellplätzen ist im Bauantrag nachzuweisen und auf dem Grundstück anzuordnen. Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

5.2.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Zufahrt ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die weitere verkehrliche Anbindung erfolgt über die Erschließungsstraße, die im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gartenfeld Ost“ liegt. Weiter ist ein Gehweg vorgesehen, mit dem eine fußläufige Verbindung zum Baugebiet Gartenfeld Ost hergestellt wird.

5.2.6 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Veränderungen der natürlichen Geländeform sind zu minimieren und können nur in dem Umfang zugelassen werden, wie dies für die jeweilige Nutzung des Grundstücks unerlässlich ist. Der Anschluss an die Nachbargrundstücke ist soweit wie möglich mit Böschungen herzustellen.



5.2.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei Einhaltung der der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung (Wolfgang Sorge IfB GmbH & Co. KG, 2021) zugrunde gelegten Betriebsvorgänge und baulichen Nutzungen sind keine organisatorischen und/oder baulichen Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich.

5.2.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen und Beleuchtungskörper auf privaten Grundstücken erforderlichen Böschungen und unterirdischen Stützbauwerke (z. B. Hinterbeton von Rabattsteinen, Fundamente u. ä.) sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

Im Planteil ist eine Fläche gekennzeichnet, innerhalb der Verbaumaßnahmen zur Sicherung des Straßenkörpers der Kreisstraße NEA 43 zulässig sind. Da das Plangebiet hier tiefer liegt als die südlich verlaufende Kreisstraße, wird diese durch eine Verbaumaßnahme in der Böschung gesichert.

5.2.9 Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Im Sondergebiet sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 35° zulässig. Für die Dacheindeckung sind Ton- oder Betondachsteine, Blech- und Folieneindeckungen oder Gründächer zulässig. Die Dachflächen sind mit Ausnahme der Gründächer in roten oder rotbraunen Farbtönen zu gestalten

Grelle oder fernwirkende Fassadenfarben oder -gestaltungen sind unzulässig.

5.2.10 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Werbeanlagen dürfen nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtet werden; sie dürfen die höchste Gebäudekante um max. 2,0 m überragen.

Zulässig ist die Errichtung eines Werbepylons mit einer max. Höhe von ca. 10,0 m sowie eines Einfahrtsschildes mit einer max. Höhe von ca. 3,80 m. Für die Höhenermittlung ist als unterer Bezugspunkt der Fußpunkt des bestehenden Gebäudes festgelegt.

Die Errichtung des Werbepylons und des Einfahrtsschildes ist nur innerhalb der jeweiligen gekennzeichneten Fläche zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

5.2.11 Photovoltaikanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Photovoltaikanlagen sind auf der Dachfläche incl. Aufständigung zulässig. Die max. zulässige Firsthöhe ist dabei zu beachten.

5.2.12 Beleuchtung (Art. 81 BayBO)

Für die Außenbeleuchtung sind Lichtquellen mit einem insektenfreundlichen Lichtspektrum zu verwenden. Weiter ist die Außenbeleuchtung nur zulässig im Zeitraum von 5:00 Uhr bis 22:00 Uhr.



5.2.13 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der als private Grünfläche festgesetzten Flächen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Baumstandorte sind im Planteil gekennzeichnet. Die Strauchpflanzungen sind in den gekennzeichneten Bereichen als durchgängige Randeingrünung in Form von dreireihigen Strauchhecken auszuführen mit Ausnahme der 3,0 m breiten privaten Grünfläche im Norden. Weiter sind die unbepflanzten Bereiche der privaten Grünflächen anzusäen.

Im Bereich des Parkplatzes sind mind. fünf Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen, zu verwenden sind die Arten der Artenliste B. Die Pflanzstandorte sind innerhalb des Parkplatzbereiches frei wählbar.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Weitere Angaben sind in Kap. 8. Integrierter Grünordnungsplan enthalten und zu beachten.

5.2.14 Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Entsprechende der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind zwei artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen; Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) sind nicht erforderlich.

Vermeidungsmaßnahme V 1

Durchführung der Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen (z. B. Abschieben von Oberboden; Gehölzentfernung) zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, d. h. nicht von Anfang März bis Ende September (§ 39 Abs. 5 BNatSchG)

Vermeidungsmaßnahme V 2!

Pflanzung von Gebüsch mit einem Anteil von 30 % an Dornsträuchern an den künftigen Rändern der Planungsfläche als potenzielles Brutplatz-Angebot für Hecken bewohnende Vogelarten (Dorngrasmücke, Goldammer) zur Vermeidung von langfristigem Lebensraumverlust

Weitere Angaben sind in Kap. 10 Artenschutz enthalten und zu beachten.

5.3 Flächenbilanz

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 0,93 ha.

Flächenbezeichnung	Fläche (m²)
Baufenster Sondergebiet (SO)	ca. 7.094 m ²
Verkehrsfläche (Zufahrt und Gehwege außerhalb des Baufensters)	ca. 136 m ²
private Grünflächen	ca. 2.095 m ²
Gesamt	ca. 9.325 m²



6. Infrastruktur

6.1 Verkehrserschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt wie bisher über die Straße, die vom Kreisverkehr südlich des Plangebietes abzweigt. Die Straßenführung in diesem Bereich wird im Zuge der Erschließung des nächsten Bauabschnittes im Baugebiet Gartenfeld Ost in ihrem Verlauf leicht verändert und die Zufahrt zum Plangebiet neu hergestellt. Zudem wird die vorhandene Straße weitergeführt und an die bestehende Erschließungsstraße im nördlichen Teil des Baugebietes Gartenfeld Ost angeschlossen. Dadurch kann das Plangebiet von zwei Seiten aus erreicht werden. Von Süden her besteht für den von der Kreisstraße ausgehenden überörtlichen Verkehr die Möglichkeit, auf kurzem Wege das Plangebiet anzufahren, ohne eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Wohngebietes zu verursachen. Von Norden her ist für die Bewohner eine direkte Anbindung gegeben, sie können sowohl über die Straße zufahren als auch fußläufig das Plangebiet erreichen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt wie bisher bereits auch weiterhin im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser sind den jeweiligen öffentlichen Kanalnetzen zuzuleiten.

Die Wasser- und Stromversorgung besteht bereits.

7. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, bei dem mögliche Lärmkonflikte zwischen der geplanten Nutzung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 und den im Umfeld bereits vorhandenen oder zukünftig geplanten Nutzungen an sechs Immissionsorten untersucht wurden (Wolfgang Sorge IfB GmbH & Co. KG, 2021).

Hierbei wurden als Lärmquellen der Pkw- und Lkw-Fahrverkehr berücksichtigt, weiter Geräusche durch Ladetätigkeiten, durch die Sammelstation für Einkaufswagen, durch gastronomische Einrichtungen mit Freischankflächen und durch technische Anlagen. Die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung ergab, dass bei Einhaltung der zugrunde gelegten Betriebsvorgänge und baulichen Nutzungen keine organisatorischen und/oder baulichen Maßnahmen erforderlich sind.

Der Bebauungsplan ist vollzugsfähig, da die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

8. Integrierter Grünordnungsplan

Die erhöhte Bedeutung und die Sicherung der Wohn- und Umweltqualität machen im Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen mittels Grünordnungsplan erforderlich. Im Grünordnungsplan sollen mögliche negative Umweltauswirkungen durch das Vorhaben auf Natur und Landschaft aufgezeigt und durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich beigetragen werden.



Die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist bei dem Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Dies ergibt sich aus § 13a BauGB Abs. 2 Nr. 4, der festlegt, dass für „... Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind ...“ § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gilt. Im Übrigen wurde für das jetzige Plangebiet bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 Gartenfeld Ost“ im Jahr 2002 die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung angewandt.

Konkret werden folgende grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Strauchpflanzung zur randlichen Eingrünung
- Baumpflanzungen an den im Planteil gekennzeichneten Standorten
- Baumpflanzungen im Parkplatzbereich
- Regelungen zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen
- Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes.

Für die Baum- und Strauchpflanzungen sind heimische standortgerechte Arten gemäß den Artenlisten A und B zu verwenden. Bei den Gehölzpflanzungen sind die anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Die Pflanzungen haben spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäues zu erfolgen und sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen.

Artenliste A für Baumpflanzungen

Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baum-Hasel
Crataegus x lavalleyi `Carrierei´	Apfeldorn
Sorbus intermedia `Brouwers´	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus x thuringiaca `Fastigiata´	Thüringische Säulen-Mehlbeere
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v, mB, 12/14 cm StU	

Artenliste B Strauchpflanzungen

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata*	Zweiggriffliger Weißdorn*
Crataegus monogyna*	Eingriffliger Weißdorn*
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica*	Echte Mispel*
Prunus spinosa*	Schlehe*
Rosa canina*	Hunds-Rose*
Rosa rubiginosa*	Wein-Rose*
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

(* dornreiche Straucharten)

Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, 60/100 cm



Bei der Pflanzung der Strauchreihen zur randlichen Eingrünung ist darauf zu achten, dass der Mindestanteil der dornreichen Straucharten (gekennzeichnet mit *) ca. 30 % beträgt. Dadurch werden die Anforderungen der Vermeidungsmaßnahme V 2 (s. Kap 10. Artenschutz) erfüllt.

Entlang der Randbereiche der privaten Grünflächen mit Strauchsymbol sind durchgängig dreireihige Strauchhecken anzulegen mit Ausnahme des ca. 3,0 m breiten Randbereiches im Norden.

Für die Baumpflanzungen auf den privaten Grünflächen sind die Pflanzstandorte im Planteil gekennzeichnet.

Die unbepflanzten Bereiche der privaten Grünflächen sind als dauerhafte Krautsäume anzusäen. Zu verwenden ist eine regionale Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland) mit einem Blumen-/Kräuteranteil von mind. 90 %. Zur dauerhaften Pflege der Krautsäume sind die Flächen einmal jährlich im zeitigen Frühjahr (bis spätestens 15. März) zu mähen; das Mähgut ist abzufahren.

Im Bereich des Parkplatzes sind mind. fünf Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen (s. Artenliste A), die Standorte im Parkplatzbereich sind frei wählbar.

Die grünordnerischen Maßnahmen (Pflanzungen und Ansaat) sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes umzusetzen, die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen, Ausfälle sind nachzupflanzen bzw. nachzusäen.

Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freilächengestaltungsplan vorzulegen, der die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und deren Umsetzung enthält.

9. Naturschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB kann das beschleunigte Verfahren angewandt werden. Demzufolge sind gemäß § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend anzuwenden: gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Weiter besagen die Vorgaben zum beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten; d. h. die Anwendung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich.

10. Artenschutz

Unabhängig von dem oben dargelegten Verzicht auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Abs. 5 BNatSchG abzu prüfen.

Im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gartenfeld Ost“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, 2019), die auch den noch unbebauten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Sondergebiet Edeka“ abdeckt.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Sondergebiet Edeka“ werden nachfolgend wesentlichen Inhalte der saP zusammengefasst wiedergegeben und die hieraus resultierenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF) dargestellt.

Säugetiere

Im Plangebiet befindet sich kein älterer Baumbestand. Daher sind auch keine Höhlen- oder Spaltenquartiere vorhanden, die für Fledermausarten als Sommerquartiere geeignet wären.

Für weitere Säugetierarten wie z. B. Haselmaus, Feldhamster oder Biber bietet der Planungsraum keine geeignete Habitatausstattung, daher können entsprechende Vorkommen ausgeschlossen werden.

Vögel

Im Plangebiet wurde am Rand der bestehenden Bebauung ein Brutrevier der gebüschbrütenden Vogelart Goldammer (*Emberiza citrinella*) nachgewiesen (s. Abb. 5).

Dg: Dorngrasmücke 1 Revier; Fe Feldsperling: 2 Reviere;
FI: Fiedlerche 4 Reviere auf der Planungsfläche und weitere 2 weiter östlich
G: Goldammer: 2 Reviere; Dg: Dorngrasmücke: 1 Revier

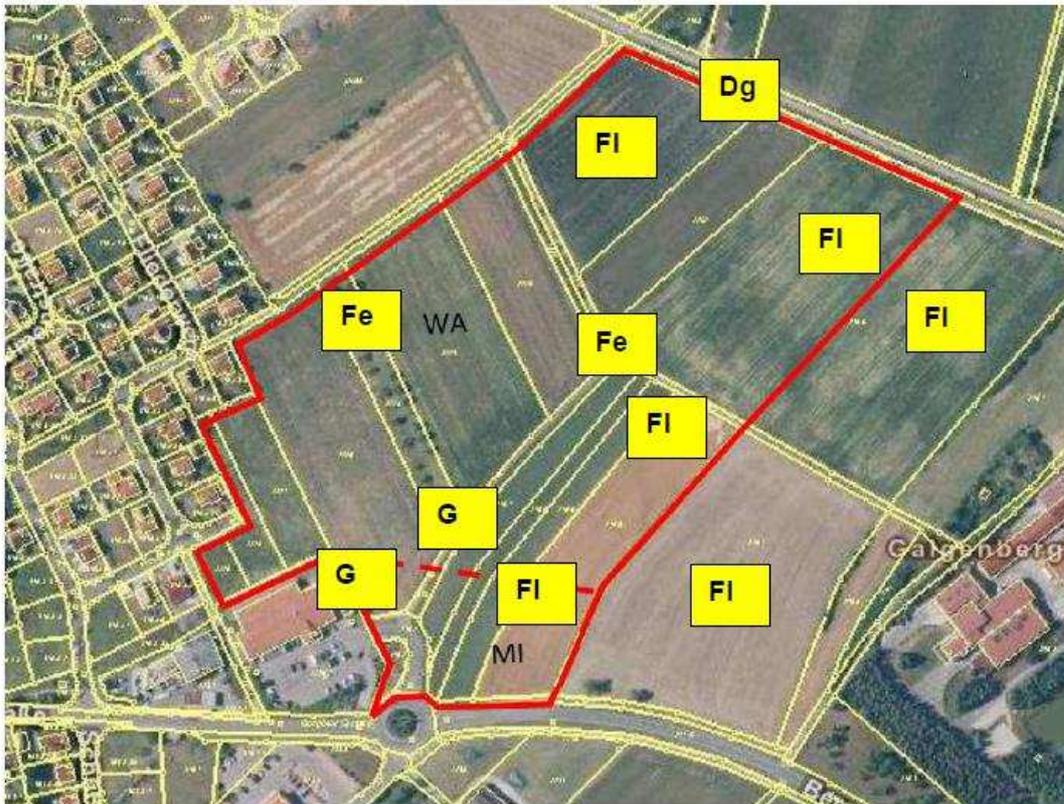


Abbildung 2: Ergebnisse der Revierkartierung saP-relevanter Vogelarten

Abb. 5: Ausschnitt aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
(Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, 2019)



Reptilien

Es wurden keine Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) nachgewiesen.

Tagfalter

Trotz gezielter Nachsuche wurden keine saP-relevanten Tagfalterarten gefunden, auch fehlen geeignete Raupenfutterpflanzen.

Sonstige Artengruppen

Da im Plangebiet keinerlei Gewässer vorhanden sind, sind Vorkommen von aquatisch oder semiaquatisch lebender saP-relevanter Tierarten ausgeschlossen. Der vorhandene Baumbestand entspricht nicht den Habitatansprüchen xylobionter Käferarten. Dennoch wurde der Baumbestand gezielt untersucht, jedoch keine Hinweise auf derartige Vorkommen gefunden.

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Tatbeständen sind in der saP Maßnahmen zur Vermeidung enthalten, die im Bebauungsplan Nr. 31 „Sondergebiet Edeka“ zu berücksichtigen sind.

V 1 Zielarten Vögel

Durchführung der Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen (z. B. Abschieben von Oberboden; Gehölzentfernung) zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, d. h. nicht von Anfang März bis Ende September (§ 39 Abs. 5 BNatSchG)

Diese Vermeidungsmaßnahme ist für den Schutz von Nestern und Gelegen bodenbrütender oder gebüsch-/baumbrütender Vogelarten erforderlich, damit wird eine Schädigung, Störung oder Tötung von Individuen oder Gelegen vermieden.

V 2 Zielarten Vögel

Pflanzung von Gebüsch mit einem Anteil von 30 % an Dornsträuchern an den künftigen Rändern der Planungsfläche als potenzielles Brutplatz-Angebot für Hecken bewohnende Vogelarten (Dorngrasmücke, Goldammer) zur Vermeidung von langfristigem Lebensraumverlust

Diese Vermeidungsmaßnahme wird durch die grünordnerische Festsetzung zur randlichen Eingrünung mit einer Strauchpflanzung umgesetzt; die Artenliste B enthält entsprechend gekennzeichnete Straucharten mit Dornen, die mit einem Mindestanteil von 30 % zu verwenden sind.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)

Die in der saP aufgelisteten CEF-Maßnahmen betreffen den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gartenfeld Ost“ und sind in der 2. Änderung dieses B-Planes zu berücksichtigen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Sondergebiet Edeka“ nicht erforderlich.



11. Archäologische Denkmalpflege

Es werden keine bekannten kartierten Bau- oder Bodendenkmäler durch die Planungen beeinträchtigt.

Grundsätzlich gilt, dass archäologische Denkmäler, die während der Erdarbeiten zum Vorschein kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.-Nr. 0911/235 85-0 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim, Konrad-Adenauer-Straße 1, 91413 Neustadt a. d. Aisch, Tel.-Nr. 09161/92-4300 unverzüglich zu melden sind. Der Bauträger und alle an der Baumaßnahme beteiligten Personen sind hiervon vor Beginn der Baumaßnahme zu unterrichten.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

12. Sonstige Hinweise

Pflanzbeschränkungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen gepflanzt werden.

Grenzabstände für Gehölzpflanzungen

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern bzw. Hecken ist das Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 47 bis 52 zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträucher, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend. Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

Kreisstraße NEA 43

Entlang der Kreisstraße NEA 43 sind die Bauverbots- und die Baubeschränkungszone gekennzeichnet, diese betragen gemessen vom Fahrbahnrand für die Bauverbotszone (BVZ) 15,0 m und für die Baubeschränkungszone (BBZ) 30,0 m. Baumaßnahmen innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen der Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers.



13. Literaturverzeichnis

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

AGBGB Bayern: Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze in der Fassung vom 20. September 1982 (BayRS IV S. 571), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 299 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)

Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bayerische Bauordnung (BayBO): in der Fassung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG): in der Fassung vom 25. Juni 2012 (GVBl. S. 254), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 675)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG): Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Denkmalschutzgesetz (BayDSchG): Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler in der Fassung vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. April 2021 (GVBl. S. 199)

Weitere Literatur

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) (2003): Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Ergänzte Fassung. München

Bayerische Staatsregierung (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020. München



- Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH (2019): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Bebauungsplan Burgbernheim Baugebiet Gartenfeld, Lkr. Neustadt an der Aisch - Bad Windsheim
- Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH (2002): Bebauungsplan Nr. 18 „Gartenfeld Ost“
- Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH (2015): 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gartenfeld Ost (Nordteil)“
- Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH (2021): 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gartenfeld Ost“
- Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (Hrsg.) (1987): Regionalplan Westmittelfranken, Text- und Planteil. Ansbach.
- Stadt Burgbernheim (2004): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
- Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG (2021): Umbau und Erweiterung eines Edeka Marktes in 91538 Burgbernheim, Bearbeitung für Schallimmissionsschutz im Rahmen der Bauleitplanung, Stellungnahme 15505.2 vom 27.09.2021

Digitale Informationsgrundlagen

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BayLfD) (o. J.): Kartendienst - Denkmalatlas.
unter: <http://bldf.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 02.11.2021
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (o.J.): FIS-Natur Online (FIN-Web).
unter: <http://www.lfu.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 06.05.2022
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (o.J.):
Geoportal BayernAtlas
unter: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>. Zuletzt aufgerufen am 06.05.2022
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (o. J.): Rauminformationssystem Bayern RISBY.
unter www.risby.bayern.de. Zuletzt aufgerufen am 02.11.2021