



Projekt-Nr. 8039-425-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Volkers“
1. Änderung

Bad Brückenau



Teil C: Begründung

Entwurf i. d. F. vom 26. März 2026



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung	4
2	Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)	4
2.2	Regionalplan der Region Main-Rhön	5
2.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP	6
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.1	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	7
3.2	Bestehende Bebauungspläne	7
4	Verfahren, Durchführungsvertrag	8
5	Beschreibung des Plangebietes	9
5.1	Lage und Erschließung des Plangebietes	9
5.2	Räumlicher Geltungsbereich	9
5.3	Geländesituation und bestehende Strukturen	10
5.4	Standortbegründung, Planungsalternativen	10
6	Umweltbelange	11
6.1	Schutzgebiete	11
6.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	11
6.3	Schutzgut Boden	11
6.4	Schutzgut Fläche	11
6.5	Schutzgut Wasser	12
6.6	Schutzgut Luft und Klima	12
6.7	Schutzgut Mensch	12
6.8	Schutzgut Landschaft	12
6.9	Schutzgut Kultur und Sachgüter	12
6.10	Fazit	12
7	Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption, Nutzungskonzept	12
8	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
8.1	Art der baulichen Nutzung	14
8.2	Maß der baulichen Nutzung	15
9	Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen	15
10	Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen	16
11	Gestaltungsfestsetzungen	16
11.1	Dachformen, Dachneigungen	16
11.2	Fassadengestaltung, Dacheindeckung	16
11.3	Einfriedungen	17
12	Artenschutz	17
13	Abwehrender Brandschutz	17
14	Denkmalschutz	17
15	Klima und Energie	18
16	XPlanung Standard	19
17	Planungsstatistik	19

18	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	19
19	Bestandteile des Bebauungsplanes	20
20	Anlagen	20
21	Verfasser	20

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Volkers“ (GE Volkers) ist die beabsichtigte Verlegung des Firmensitzes eines gewerblichen Unternehmens nach Bad Brückenau. Auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 115 (Gemarkung Volkers), welches sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, ist die Errichtung eines Bürogebäudes sowie von zwei Wohngebäuden für Mehrgenerationenwohnen inklusive einer gemeinschaftlichen Garage geplant. Dem Vorhabenträger soll hierdurch die Möglichkeit geboten werden, seinen Standort zu verlagern und die Nutzungen Wohnen und Arbeiten an einem Ort zu kombinieren.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Volkers“ setzt für den betroffenen Bereich eine rein gewerbliche Nutzung fest. Die geplante Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe widerspricht diesen Festsetzungen und ist daher auf Basis des geltenden Planungsrechts nicht genehmigungsfähig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplans zwingend erforderlich. Aus diesem Grund macht sich die Stadt Bad Brückenau die Planung des Vorhabenträgers zu Eigen und leitet das entsprechende vorhabenbezogene Bauleitplanverfahren ein.

Das allgemeine Ziel der Planung besteht in der Ausweisung eines Mischgebiets (MI), um die angestrebte Büro- und Wohnnutzung planungsrechtlich abzusichern. Dies wird seitens der Stadt als eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung des Standorts bewertet.

Ein weiteres wesentliches Planungsziel ist die Sicherstellung der nachbarschaftlichen Verträglichkeit. Um Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen zu vermeiden und die Nachtruhe zu schützen, wird für den Planbereich sowie angrenzende Flurstücke ein bauplanungsrechtliches Nachtarbeitsverbot (22:00 bis 06:00 Uhr) festgesetzt.

2 Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

Die Stadt Bad Brückenau ist im LEP Bayern als Mittelzentrum dargestellt. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Bad Kissingen sowie Bad Neustadt a.d. Saale. Weitere Aussagen werden nicht formuliert. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

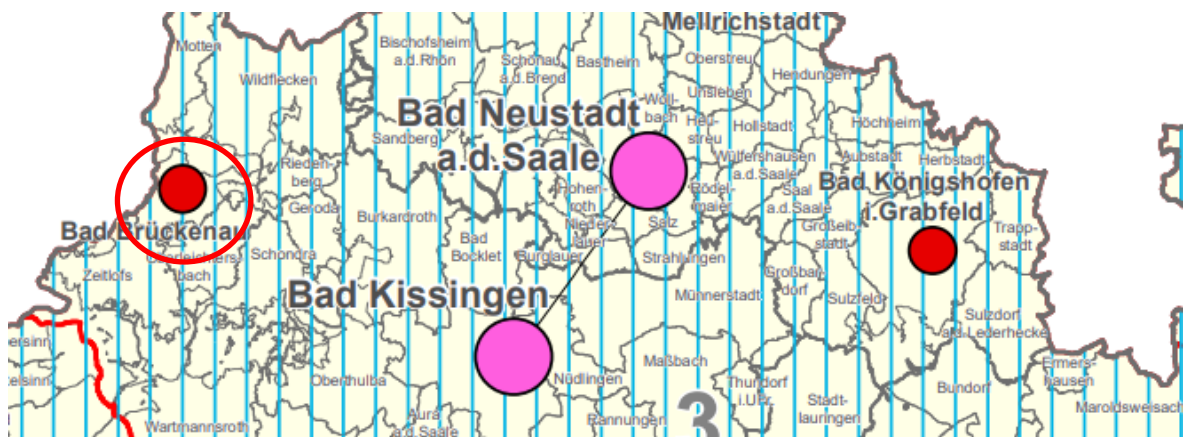


Abb. 1: Ausschnitt LEP Bayern mit Plangebiet (roter Kreis), o. M.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind zu beachten.

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten (Z 1.1.1).
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (G 1.1.3).
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden (G 1.1.3).
- Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden (G 1.1.4).
- Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden (G 1.2.2).
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (G 1.4.1).

2.2 Regionalplan der Region Main-Rhön

Die Stadt Bad Brückenau ist im Regionalplan der Region Main-Rhön (RP 3) als Unterzentrum im ländlichen Raum dargestellt.

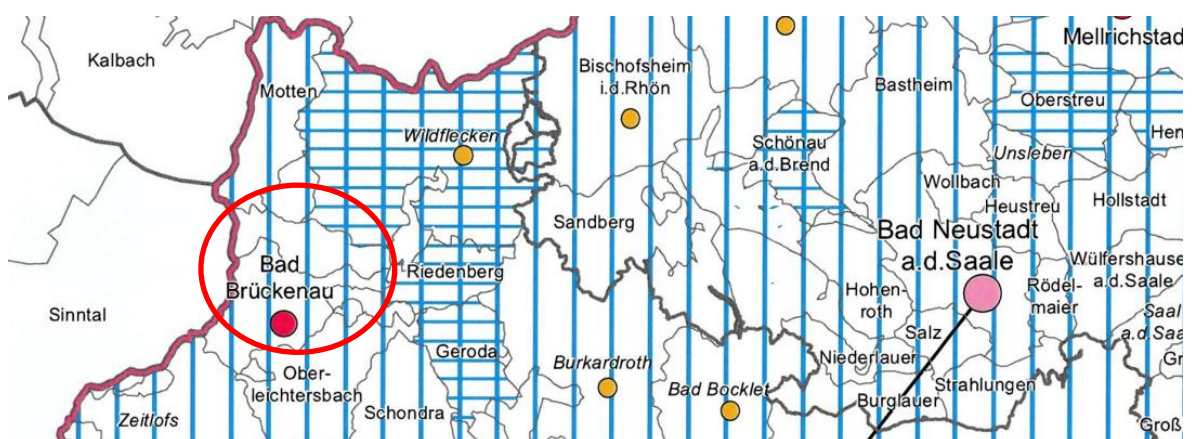


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Main-Rhön mit Plangebiet (roter Kreis), Raumnutzungskarte, o. M.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans sind zu beachten:

- Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten erfolgen, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden (Z).

- Die Potenziale der Innenentwicklung sind vorrangig zu nutzen, bevor neue Bauflächen ausgewiesen werden (G).
- Die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Gliederung ist zu sichern. Unter- und Mittelzentren sollen ihre Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im Nahbereich wahrnehmen können (Z).
- Die Erhaltung und Stärkung der wirtschaftlichen Basis, insbesondere durch Sicherung von Arbeitsplätzen und Förderung der gewerblichen Entwicklung, ist anzustreben (G).
- Die landschaftlichen und ökologischen Qualitäten der Region sind zu bewahren. Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf das notwendige Maß zu beschränken und auszugleichen (G).
- Die interkommunale Zusammenarbeit soll gefördert werden, um eine effiziente Nutzung von Ressourcen und eine abgestimmte Entwicklung zu gewährleisten (G).

2.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Plangebiet in der Stadt Bad Brückenau steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sowie des Regionalplans der Region Main-Rhön (RP 3).

Die im LEP formulierten Ziele und Grundsätze, insbesondere die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z 1.1.1) sowie die Sicherung einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Arbeitsplätzen und Wohnraum (G 1.1.1), werden durch die Planung unterstützt. Mit der Ausweisung des Baugebietes wird die städtebauliche Entwicklung der Stadt Bad Brückenau geordnet fortgeführt. Die Planung trägt zur Stärkung der kommunalen Wirtschaftskraft und zur Sicherung der Daseinsvorsorge bei.

Darüber hinaus wird dem Grundsatz einer nachhaltigen und sparsamen Flächennutzung (G 1.1.3) Rechnung getragen, indem die Flächeninanspruchnahme auf ein notwendiges Maß beschränkt und eine geordnete Siedlungsstruktur gewährleistet wird. Die Planung berücksichtigt zudem die Anforderungen an die Widerstandsfähigkeit gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels (G 1.1.4) durch die Integration von Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Ziele des Regionalplans, insbesondere die Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion von Bad Brückenau als Unterzentrum, werden durch die Planung unterstützt. Die Entwicklung erfolgt in Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen und vermeidet eine Zersiedelung der Landschaft. Damit wird dem Grundsatz der Innenentwicklung Vorrang eingeräumt, soweit dies im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten möglich ist.

Die Planung stärkt die wirtschaftliche Basis der Stadt und trägt zur Sicherung von Arbeitsplätzen bei. Gleichzeitig werden die landschaftlichen und ökologischen Qualitäten der Region berücksichtigt, indem Eingriffe in Natur und Landschaft auf das erforderliche Maß beschränkt und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Die interkommunale Abstimmung wurde im Rahmen der Beteiligungsverfahren sichergestellt, sodass die Planung auch den Grundsatz der regionalen Kooperation erfüllt.

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern sowie des Regionalplans Main-Rhön entspricht und keine Widersprüche zu übergeordneten Planungen bestehen.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Flächen dargestellt. Im Norden, Osten sowie Westen des Geltungsbereichs sind aktuell Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Süden sind weitere gewerbliche Flächen sowie gemischte Bauflächen dargestellt. Des Weiteren sind Darstellungen von Feldgehölzen sowie Bäume planerisch dargestellt. Weitere Inhalte sind nicht dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die Festsetzungen vom einem Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO vorgesehen. Aufgrund dessen entsprechen die Festsetzungen im Bebauungsplan größtenteils nicht den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung im Sinne des § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB anzupassen.

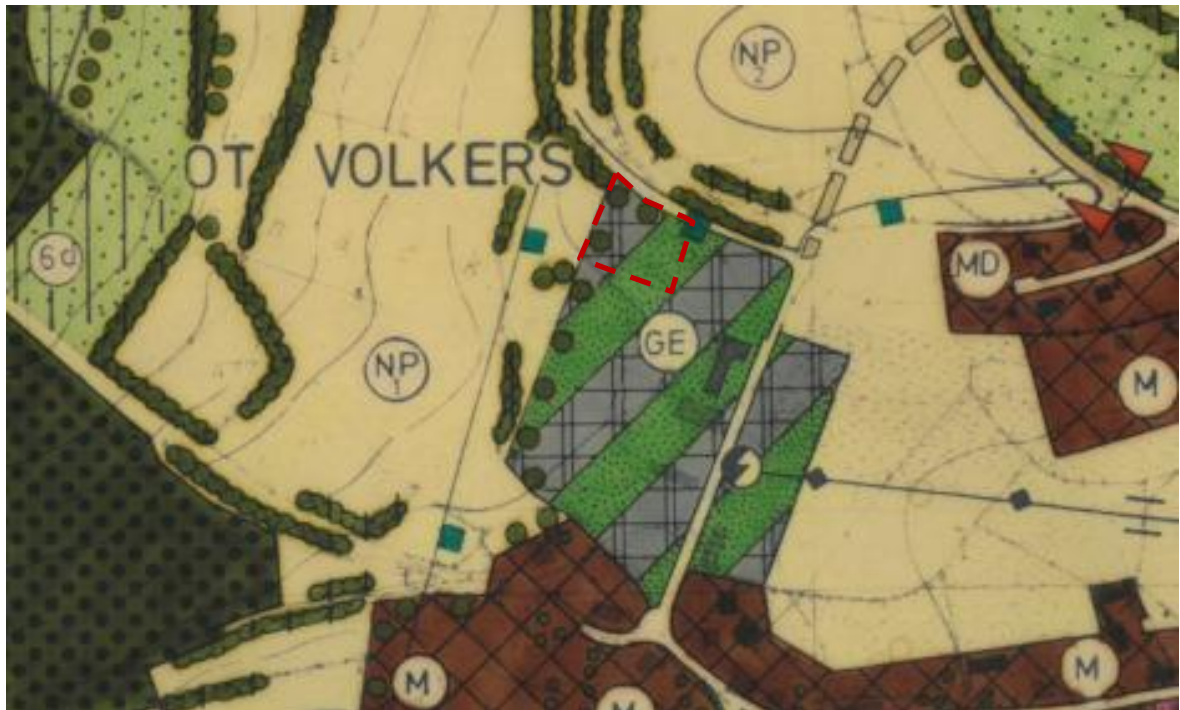


Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o. M.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Volkers“. Der Änderungsbereich umfasst die Flurnummern 114/1, 115 sowie einen Teilbereich der Fl.-Nr. 115/2, Gemarkung Volkers.

Die vorliegende Änderung wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB durchgeführt. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des vorgesehenen Vorhabens innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes zu schaffen. Die Grundzüge der bisherigen Planung bleiben unberührt; die Anpassung erfolgt ausschließlich für den benannten Änderungsbereich.



Abb. 4: Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (schwarz gestrichelt), o. M.

4 Verfahren, Durchführungsvertrag

Der qualifizierte Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan regelt der zwischen der Stadt Bad Brückenau und dem Vorhabenträger abzuschließende Durchführungsvertrag die planungsrelevanten Sachverhalte im Hinblick auf die Durchführung des Vorhabens, die zulässige Nutzung sowie die Erschließung. Der Durchführungsvertrag wird gemäß § 12 BauGB spätestens vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen den Vertragsparteien abgeschlossen.

Grundlage des Durchführungsvertrages ist der vom Vorhabenträger vorgelegte und mit der Stadt abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhabenträger hat seine Bereitschaft und Fähigkeit zur Durchführung des Vorhabens nachgewiesen; die Grundstücksverfügbarkeit für die Flurnummer 115, Gemarkung Volkers, ist gesichert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da ein bereits baulich genutzter Bereich innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes planerisch neu geordnet und für eine konkrete Vorhabenrealisierung angepasst wird. Damit liegt ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung vor. Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt unter dem Schwellenwert von 20.000 m².

Darüber hinaus wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder

nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um ein qualifiziertes Planungsrecht für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen. Hierzu wurde die rechtlich notwendige Verkehrsfläche gesichert.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist so abgegrenzt, dass er eindeutig den Bereich des privaten Vorhabens auf der Flurnummer 115, Gemarkung Volkers, umfasst.

5 Beschreibung des Plangebietes

5.1 Lage und Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet von Bad Brückenau, im Ortsteil Volkers, und liegt innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes Volkers. Es umfasst die Flurnummern 114/1, 115 sowie einen Teilbereich der Fl.-Nr. 115/2, Gemarkung Volkers, und grenzt an bereits gewerblich genutzte Flächen an. Die Lage des Plangebiets ist durch die unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn A7 (Anschlussstelle Bad Brückenau-Volkers) verkehrlich besonders günstig.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße des Gewerbegebietes, die an die Kreisstraße KG 25 angebunden ist. Die Kreisstraße KG 25 sowie die Bundesstraße B 286 stellen die Verbindung zur Autobahnanschlussstelle sowie zur Kernstadt Bad Brückenau her. Die innere Erschließung des Änderungsbereiches wird entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan sichergestellt.

Die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) erfolgt über die vorhandene Infrastruktur des Gewerbegebietes.

5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3.500 m². Das Plangebiet erstreckt sich auf die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 114/1, 115 sowie einen Teilbereich der Fl.-Nr. 115/2. Sämtliche Grundstücke liegen innerhalb der Stadt Bad Brückenau und der Gemarkung Volkers.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Fläche, im Westen durch angrenzende Feldgehölzstrukturen sowie in deren Anschluss landwirtschaftlich genutzte Flächen, Im Süden und Osten grenzen die entwickelten gewerblichen Strukturen des Gewerbegebietes Volkers an.

5.3 Geländesituation und bestehende Strukturen

Das Plangebiet weist eine weitgehend ebene topographische Situation auf, wodurch keine erheblichen Geländemodellierungen erforderlich sind. Der überwiegende Teil – rund drei Viertel – des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Volkers“ ist bereits gewerblich genutzt und entsprechend erschlossen. Innerhalb des Änderungsgeltungsbereichs bestehen derzeit keine prägenden baulichen Anlagen, sodass die Fläche überwiegend unbebaut ist. Nördlich und westlich des Plangebiets sind Feldgehölzstrukturen erkennbar, die als landschaftliche Gliederungselemente fungieren und den Übergang zu den angrenzenden Freiflächen markieren. Das Luftbild (Abbildung 5) verdeutlicht die bestehende gewerbliche Prägung im südlichen und östlichen Bereich sowie die offene, unbebaute Fläche im Änderungsbereich, die von den genannten Gehölzstrukturen eingefasst wird.



Abb. 5: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (schwarz gestrichelt), o. M.

5.4 Standortbegründung, Planungsalternativen

Die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Volkers“ dient dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung zu schaffen und dem Vorhabenträger die Möglichkeit zu bieten, seinen bisherigen Standort zu verlagern. Gleichzeitig soll die Kombination von Wohnen und Arbeiten an einem Ort ermöglicht werden, um eine funktionale und zukunftsorientierte Nutzung zu fördern. Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes, das bereits zu einem großen Teil realisiert ist und über eine gesicherte Erschließung verfügt. Durch die Anpassung innerhalb des rechtskräftigen Geltungsbereichs wird eine effiziente Nachverdichtung ermöglicht, ohne zusätzliche Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Damit wird dem Grundsatz der Innenentwicklung gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen. Planungsalternativen wurden geprüft, jedoch verworfen, da eine Verlagerung in andere Bereiche zu einem höheren Flächenverbrauch, zusätzlichen Erschließungskosten und einer stärkeren Inanspruchnahme unbebauter Landschaftsräume geführt hätte. Die vorliegende Lösung stellt somit die städtebaulich und ökologisch verträglichste Variante dar.

6 Umweltbelange

Gemäß den Vorgaben des vereinfachten und beschleunigten Verfahrens wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

6.1 Schutzgebiete

Die nachfolgenden Ausführungen stellen eine überschlägige Betrachtung der Umweltbelange dar und basieren auf den Angaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie den dort enthaltenen Umweltinformationen.

6.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Fläche ist bereits stark vorbelastet. Potenziell vorkommende Arten können durch Einhaltung von Schonzeiten und ggf. Vermeidungsmaßnahmen geschützt werden.

6.3 Schutzgut Boden

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von ca. 3.500 m². Er liegt im Naturraum Süd- rhön am Südwesthang der Basaltkuppe des Volkersbergs auf einer Höhe von etwa 490 bis 495 m über NN. Geologisch gehört der Bereich zum Mittleren Buntsandstein, über dem sich sandige Lehme bis lehmige Sande ausgebildet haben. Natürliche Bodenstrukturen sind im Änderungsbereich nicht mehr vorhanden. Das Gelände ist durch Auffüllungen von bis zu etwa 5 m Höhe geprägt, wodurch die ursprüngliche Reliefausprägung bereits erheblich verändert wurde. Für den Änderungsbereich ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Damit können auf der ca. 3.500 m² großen Fläche bis zu rund 2.100 m² überbaut bzw. versiegelt werden. Hierdurch entstehen negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, insbesondere durch:

- verstärkten Oberflächenabfluss mit potenzieller Verschärfung der Hochwassersituation,
- verminderte Grundwasserneubildung,
- Beseitigung biologisch aktiver Bodenoberflächen (z. B. Gasaustausch zwischen Boden und Atmosphäre),
- Reduzierung der Filter- und Pufferfunktion des Bodens.

Die natürlichen Bodenfunktionen werden im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nachhaltig und erheblich beeinträchtigt. Zudem ist die ursprüngliche Geländeoberfläche durch die vorhandenen Auffüllungen bereits stark verändert und wird durch die geplante bauliche Nutzung weiter überprägt.

6.4 Schutzgut Fläche

Durch die geplante Erweiterung werden zwar an diesem Standort weitere Flächen versiegelt. Durch die restliche bereits bestehende Infrastruktur kann diese Versiegelung aber so gering wie möglich gehalten werden und ist daher als flächensparend anzusehen.

6.5 Schutzgut Wasser

Die Fläche liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Oberflächenwasser wird weiterhin über bestehende Entwässerungsstrukturen abgeleitet.

6.6 Schutzgut Luft und Klima

Die Änderung betrifft eine kleine Teilfläche ohne relevante klimatische Funktionen.

6.7 Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen auf den Menschen ergeben sich im Wesentlichen aus möglichen Lärmemissionen und der Erholungsfunktion der Landschaft.

Lärm: Aufgrund der geringen Flächenausdehnung und der bestehenden Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen sind keine zusätzlichen erheblichen Lärmbelastungen zu erwarten.

Erholung: Die Fläche liegt im Randbereich des Naturparks Rhön, ist jedoch bereits vorbelastet. Die Erholungsfunktion wird durch die geplante Änderung nicht wesentlich beeinträchtigt.

6.8 Schutzgut Landschaft

Schutzgebiete für Natur und Landschaft werden von dem Vorhaben nicht berührt.

6.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Es sind keine Kulturdenkmäler oder sonstigen Sachgüter betroffen.

6.10 Fazit

Aufgrund der geringen Flächengröße und der bestehenden Vorbelastung sind keine erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten. Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

7 Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption, Nutzungskonzept

Das zugrundeliegende Nutzungskonzept bietet dem Vorhabenträger die Möglichkeit zur Standortverlagerung und schafft eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung durch die enge Verknüpfung von Arbeiten und Wohnen.

Konkret sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan den Neubau eines Bürogebäudes sowie von zwei Einfamilienwohnhäusern vor, die dem Konzept des Mehrgenerationenwohnens dienen. Die funktionale und räumliche Verbindung der Gebäude wird unter anderem durch eine großzügige gemeinschaftliche Garagenanlage mit Doppelgaragen geschaffen.

Die Flächenaufteilung spiegelt den Mischgebietscharakter wider:

- Der gewerbliche Sektor umfasst neben den eigentlichen Büroräumen auch eine Werkstatt und ein Lager.
- Die Wohngebäude umfassen umfangreiche Wohn-, Koch- und Essbereiche, Schlaf- räume, Ankleiden, Gästebereiche sowie ergänzende private Infrastruktur wie einen Fit- nessraum und eine Poolanlage.

Da die Planung die Umnutzung bereits ausgewiesener (aber anzupassender) Flächen be- trifft und keine großflächige zusätzliche Versiegelung erfolgt, wird dem Grundsatz des spar- samen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die architektonische Umsetzung und die Formsprache orientieren sich an den Planun- gen der beauftragten Architekturbüros. Die Entwürfe zeigen eine moderne, stark kubisch geprägte Architektur mit Pult- bzw. Satteldächern. Die Gebäudehöhen variieren je nach Baukörper und Geländesituation, wobei die Ansichtsplanungen maximale Gebäudehöhen von rund 8,50 bis 8,78 Metern über dem Erdgeschossniveau (OK FFB) ausweisen.

Zur städtebaulichen und architektonischen Ordnung werden für das künftige Mischgebiet entsprechende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese regeln insbesondere die zulässige Geschossigkeit, das Maß der baulichen Nutzung sowie spezi- fische bauliche Anforderungen an technische Anlagen, wie beispielsweise Wärmepumpen.

Die bauliche Umsetzung soll durch begrünte Flächen, eine energieeffiziente Bauweise und die Möglichkeit zur Nutzung von Photovoltaik positive Auswirkungen auf das Klima und den Energieverbrauch entfalten. Ziel der Festsetzungen ist es zudem, die bauordnungsrechtli- chen Rahmenbedingungen so klar zu definieren, dass das konkrete Bauvorhaben im An- schluss im Freistellungsverfahren durchgeführt werden kann.

Ein wesentlicher Aspekt bei der Ausweisung eines Mischgebietes ist die Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe auf engem Raum. Um die neu geschaffene Wohnnutzung – sowie die Nachbarschaft – vor gewerblichen Lärmimmissionen zu schützen, wird für den Plangel- tungsbereich sowie angrenzende Flurstücke ein bauplanungsrechtliches Nachtarbeitsver- bot in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr festgesetzt.

Aufgrund der Bereitschaft der betroffenen Nachbarn, diesem Nachtarbeitsverbot schriftlich zuzustimmen, konnte auf die Ausarbeitung eines gesonderten, aufwendigen Lärmgutach- tens seitens des Landratsamtes verzichtet werden. Die entsprechenden Zustimmungser- klärungen liegen der Stadtverwaltung bereits vor.

Die Sicherstellung der Erschließung, die Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten sowie die Beauftragung von externen Fachplanern werden über einen städtebaulichen Durchführungsvertrag (§ 12 BauGB) zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger rechtlich bindend geregelt.

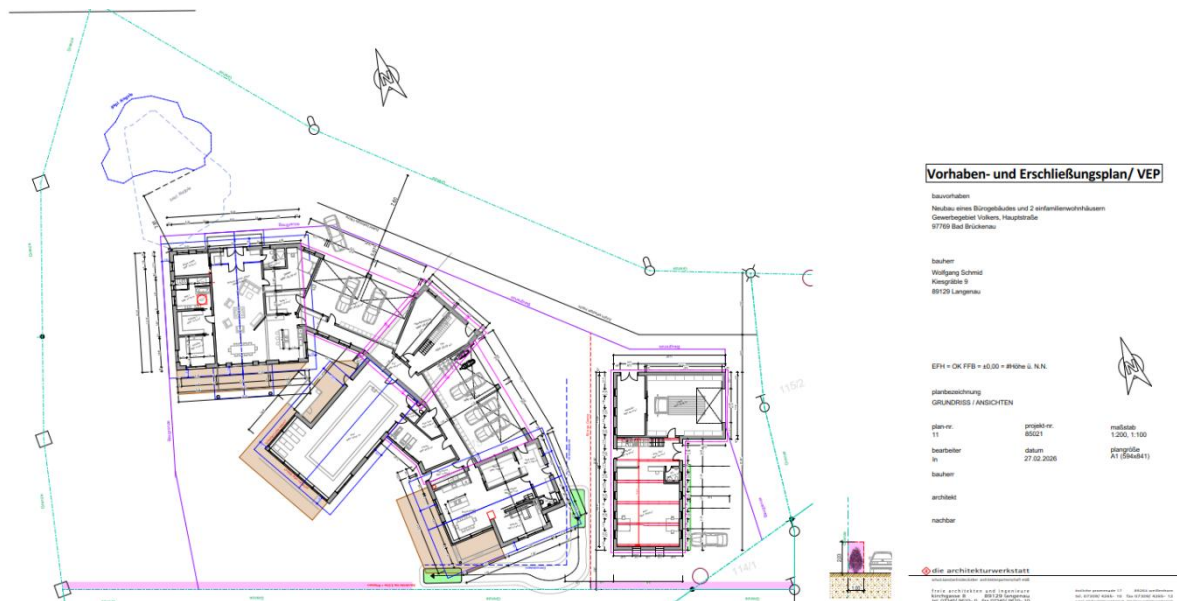


Abb. 6: Städtebauliches Konzept vom 27. Februar 2026, o. M.

8 Art und Maß der baulichen Nutzung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist die Schaffung eines Gebiets, in dem das Wohnen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in einem ausgewogenen Verhältnis zueinanderstehen. Damit soll eine funktionale Durchmischung von Wohn- und Arbeitsstätten ermöglicht werden, die zu einer Belebung des Quartiers beiträgt.

Die Festsetzung als Mischgebiet berücksichtigt die städtebaulichen Zielsetzungen, eine verträgliche Mischung unterschiedlicher Nutzungen zu gewährleisten und gleichzeitig die Wohnqualität zu sichern. Durch die Kombination von Wohnnutzung und nicht wesentlich störendem Gewerbe wird eine nachhaltige und kompakte Siedlungsstruktur gefördert.

Im Mischgebiet sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Darüber hinaus sind sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erlaubt. Nicht zulässig sind hingegen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten. Ebenso sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets ausgeschlossen.

Der Ausschluss dieser Nutzungen dient der Sicherung der Gebietsverträglichkeit und der Vermeidung von Nutzungskonflikten. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund ihrer typischen Emissionen, wie Lärm, Geruch und erhöhtem Verkehrsaufkommen, nicht mit der angestrebten Wohnnutzung vereinbar. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie erfahrungsgemäß ein erhöhtes Besucheraufkommen und eine stärkere Lärmbelastung verursachen, was zu erheblichen Störungen der Wohnruhe führen kann. Durch diese

Regelungen wird die städtebauliche Ordnung gewahrt und die angestrebte hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität im Mischgebiet gesichert.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans sowie an den vorhandenen und geplanten Strukturen im Umfeld.

Die maximale Gesamthöhe von 9,0 m gewährleistet eine maßvolle bauliche Entwicklung, die sich in die bestehende Umgebungsbebauung einfügt und gleichzeitig eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht. Durch die Definition der Bezugspunkte für die Ermittlung der Gesamthöhe wird eine einheitliche und nachvollziehbare Höhenfestlegung sichergestellt. Die Möglichkeit, technische Aufbauten bis zu 2,50 m über die festgesetzte Gesamthöhe hinaus zuzulassen, trägt den funktionalen Anforderungen moderner Gebäudetechnik Rechnung, ohne das Orts- und Straßenbild wesentlich zu beeinträchtigen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 ermöglichen eine verdichtete, aber dennoch städtebaulich verträgliche Bebauung. Diese Werte sind so gewählt, dass eine effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke erreicht wird, ohne die Belange des Immissionsschutzes, der Belichtung und Belüftung sowie der Freiraumversorgung zu beeinträchtigen.

Insgesamt dienen die Festsetzungen dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, die sowohl den funktionalen Anforderungen der vorgesehenen Nutzungen als auch den gestalterischen und nachbarschaftlichen Belangen gerecht wird.

9 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert, die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt sind. Die Einhaltung der Abstandsflächen erfolgt gemäß den Vorgaben des Artikels 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Die Festsetzung einer offenen Bauweise dient der Sicherstellung einer aufgelockerten, durchgrünter Bebauungsstruktur, die sich in die vorhandene städtebauliche Umgebung einfügt. Durch die offene Bauweise werden eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Gebäude und Freiflächen gewährleistet. Gleichzeitig wird eine städtebaulich verträgliche Dichte erreicht, die den Charakter des Plangebiets wahrt und eine harmonische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ermöglicht.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen schafft Planungssicherheit und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Sie ermöglicht eine klare Zuordnung der Baukörper innerhalb der Grundstücke und verhindert eine unkontrollierte Ausdehnung der Bebauung. Dies trägt zur Wahrung von Freiflächen, zur Sicherung von Sichtbeziehungen und zur Vermeidung von Konflikten mit benachbarten Nutzungen bei.

Die Orientierung der Abstandsflächen an Art. 6 BayBO stellt sicher, dass die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen an Belichtung, Belüftung und Brandschutz eingehalten werden. Damit wird ein angemessener Abstand zwischen den Gebäuden gewährleistet, der

sowohl den Anforderungen an Wohn- und Aufenthaltsqualität als auch den Belangen des nachbarschaftlichen Rücksichtnahmegebots entspricht.

10 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Vermeidung einer Zersiedelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Durch diese Regelung wird gewährleistet, dass die Freiflächen außerhalb der Baugrenzen für Begrünung, Aufenthaltsflächen und ökologische Funktionen erhalten bleiben. Dies trägt zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Zudem wird durch die Beschränkung auf die überbaubaren Flächen eine klare städtebauliche Struktur geschaffen, die eine einheitliche Gestaltung des Straßen- und Siedlungsraums unterstützt. Unkontrollierte Vor- oder Nebenbauten in Vorgartenbereichen werden vermieden, wodurch das Erscheinungsbild des Plangebiets geordnet und gestalterisch ansprechend bleibt.

Die Festsetzung berücksichtigt darüber hinaus die Belange der Verkehrssicherheit, indem Stellplätze und Zufahrten in unmittelbarer Nähe zu den Hauptgebäuden angeordnet werden, was kurze Wege und eine funktionale Erschließung ermöglicht.

11 Gestaltungsfestsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung dienen der Sicherung eines harmonischen und ortsbildgerechten Erscheinungsbildes des Plangebietes. Sie tragen dazu bei, eine gestalterische Einheitlichkeit zu gewährleisten, ohne die architektonische Vielfalt und die individuelle Ausgestaltung der Baukörper unzulässig einzuschränken.

11.1 Dachformen, Dachneigungen

Die Zulassung von Sattel- und Pultdächern mit Dachneigungen zwischen 10° und 40° ermöglicht eine flexible architektonische Gestaltung, die sowohl traditionelle Bauformen als auch moderne Bauweisen berücksichtigt. Damit wird eine Anpassung an die bestehende Bebauungsstruktur sowie an die topographischen Gegebenheiten des Plangebiets ermöglicht. Für untergeordnete Bauteile werden keine Festsetzungen getroffen, um eine funktionale und wirtschaftliche Ausführung zu gewährleisten.

11.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Die Einschränkung greller und leuchtender Farben für Dacheindeckungen und Außenwände dient der Vermeidung von optischen Störungen im Orts- und Landschaftsbild. Die Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Dächern fördert die Nutzung erneuerbarer Energien und steht im Einklang mit den Zielen des Klimaschutzes.

11.3 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen der Wahrung eines offenen und durchgrünt Ortsbildes. Die Begrenzung der Höhe sowie die Vorgabe eines Bodenabstands verhindern eine barriereartige Wirkung und fördern die ökologische Durchlässigkeit. Der Ausschluss geschlossener, massiver Elemente wie Gabionen oder Sichtbeton trägt zur Vermeidung von gestalterischen Härten bei. Die Einschränkung greller Farben für Zaunanstriche dient ebenfalls der optischen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

12 Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z.B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):

- Wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

13 Abwehrender Brandschutz

Der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. 2018) zum Ausbau des Hydrantennetzes und der Bemessung des Löschwassers ist zu folgen. Die einschlägigen Richtlinien und Verordnungen zur Löschwasserversorgung, zum Hydrantennetz und zum Brandschutz sowie die Maßgaben des DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind zu beachten. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten. Der Brandschutznachweis ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Ausführungsplanung vorzulegen.

14 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt oder kartiert. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das

Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und 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. 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.

Im näheren Siedlungsumfeld zum Plangebiet lassen sich folgende Denkmäler festhalten:

- Baudenkmal D-6-72-113-92 „Bildstock“: Kreuzdachbildstock, Aufsatz mit leerer Rundbogennische und Reliefdarstellungen von Kleeblattkreuz, Monstranz und IHS Monogramm, auf Rundsäule über ornamentiertem Postament, Sandstein, bez. 1750

Die erwähnten Denkmäler befinden sich im näheren Siedlungsumfeld; werden durch die Planung allerdings nicht berührt. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

15 Klima und Energie

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll.“

Gebäude sind unter Berücksichtigung einer sparsamen Energiebilanz zu errichten. Neue Gebäude sollen so errichtet werden, dass mindestens der Standard eines KfW-Effizienzhauses erreicht wird. Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gemäß geltendem Gebäudeenergiegesetz verpflichtet, regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Solarthermieranlagen, Holzpelletkessel, etc. geschehen. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Auch aufgeständerte

Photovoltaikanlagen auf begrünten Flachdächern der Hauptgebäude liefern einen Beitrag zur regenerativen Energieversorgung sowie zum Klimaschutz. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

16 XPlanung Standard

Im Jahre 2017 wurde XPlanung als verbindlicher Standard im Bau- und Planungsbereich vom IT-Planungsrat, welcher durch Bund, Länder und die kommunalen Spitzenverbände getragen wird, beschlossen. Der Standard XPlanung ermöglicht in erster Linie einen verlustfreien Datenaustausch zwischen den Akteuren in Planungsverfahren. XPlanung basiert auf internationalen Standards und findet in der INSPIRE Datenspezifikation zum Thema Bodennutzung im Annex III der INSPIRE Richtlinie Anwendung. Ab dem Jahr 2023 ist XPlanung als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden. Der Bebauungsplan ist auf Grundlage des standardisierten Datenaustauschformat XPlanung erstellt.

17 Planungsstatistik

Teilräumlicher Geltungsbereich Planzeichnung	ca. 3.377 m ²	100 %
davon Mischgebiet	ca. 3.230 m ²	ca. 96 %
davon öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 147 m ²	ca. 4 %

18 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bad Kissingen
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt a. d. Saale
- 3 Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- 4 Bayerischer Bauernverband, Dienststelle Bad Neustadt a. d. Saale
- 5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 6 Bayernwerk Netz GmbH, Fuchsstadt
- 7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Bamberg
- 8 Gemeinde Motten
- 9 Gemeinde Oberleichtersbach
- 10 Gemeinde Riedenberg
- 11 Gemeinde Sinntal
- 12 Landratsamt Bad Kissingen – Baurecht / Bauleitplanung
- 13 Landratsamt Bad Kissingen – Bautechnik
- 14 Landratsamt Bad Kissingen – Gesundheitsamt
- 15 Landratsamt Bad Kissingen – Kreisbrandrat
- 16 Landratsamt Bad Kissingen – Regionaler Planungsverband Main-Rhön
- 17 Landratsamt Bad Kissingen – Städtebau
- 18 Landratsamt Bad Kissingen – Untere Immissionsschutzbehörde
- 19 Landratsamt Bad Kissingen – Untere Naturschutzbehörde
- 20 Landratsamt Bad Kissingen – Wasserrecht
- 21 Markt Zeitlofs
- 22 Staatliches Bauamt Schweinfurt
- 23 Regierung von Unterfranken (SG Raumordnung, Landes- und Regionalplanung)
- 24 Stadtwerke Bad Brückenau (Abwasserbeseitigung)
- 25 Stadtwerke Bad Brückenau GmbH (Strom/Gas/Wasser)

26 Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen

19 Bestandteile des Bebauungsplanes

Teil A: Planzeichnung, Entwurf i. d. F. vom 26. März 2026

Teil B: Textliche Festsetzungen, Entwurf i. d. F. vom 26. März 2026

Teil C: Begründung, Entwurf i. d. F. vom 26. März 2026

Teil D: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) i. d. F. vom 27. Februar 2026

20 Anlagen

Anlage 1 rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet Volkers“ i. d. F. vom 10. November 2009

21 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach,

Bearbeiter/in:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Maximilian Selmair

Stadt Bad Brückenau, den

.....
Jan Marberg, Erster Bürgermeister