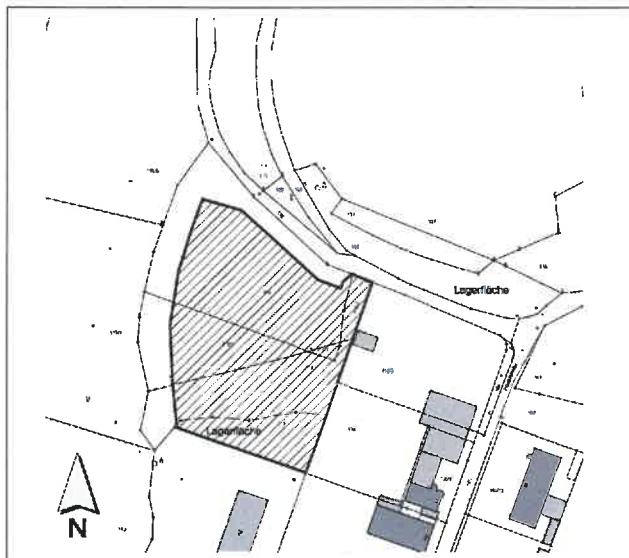


Bekanntmachung über die erneute Veröffentlichung des 2. Entwurfs der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Volkers“, Bad Brückenau

Bekanntmachung der erneuten Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Volkers“ – 1. Änderung

Der Stadtrat der Stadt Bad Brückenau hat am 26. Februar 2026 beschlossen, für einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Volkers“ die 1. Änderung als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Die beiden räumlichen Geltungsbereiche sind im beiliegenden Übersichtsplan dargestellt und umfassen zusammen eine Fläche von ca. 7.810 m². Die Änderung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung, da ein bereits baulich geprägter Bereich innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes neu geordnet wird und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Brückenau stellt den Bereich derzeit überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Er wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB), ein paralleles Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.



Das Plangebiet liegt im Ortsteil Volkers auf den Flurnummern 112, 114, 114/1, 115, 115/1 sowie einer Teilfläche der Fl.-Nr. 115/2, Gemarkung Volkers, im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Volkers“ i. d. F. vom 10. November 2009. Die 1. Änderung dient der Schaffung von Baurecht für Wohn- und Büronutzungen (Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO) sowie der Regelung des Immissionsschutzes auf der angrenzenden Gewerbefläche.

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) auf der Vorhabenfläche, um die geplante Büro- und Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern. Außerdem soll die Verträglichkeit mit der Nachbarschaft gewährleistet werden. Um Konflikte zwischen der neu zugelassenen Wohnnutzung und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu vermeiden und die Nachtruhe zu schützen, werden für die angrenzende Restfläche des eingeschränkten Gewerbegebiets GEB 3 Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 festgesetzt (60 dB tags von 06:00 bis 22:00 Uhr, 47 dB nachts von 22:00 bis 06:00 Uhr).

Die 1. Änderung gliedert sich in zwei räumliche Geltungsbereiche. Der Geltungsbereich 1 (Fl.-Nrn. 114/1, 115 sowie Teilfläche der Fl.-Nr. 115/2, ca. 3.697 m²) umfasst die Vorhabenfläche, für die das Mischgebiet festgesetzt wird. Der Geltungsbereich 2 (im Bereich der Fl.-Nrn. 112, 114 sowie 115/1, ca. 4.113 m²) umfasst die Restfläche des eingeschränkten Gewerbegebiets GEB 3; er wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, dort gelten nur die geänderten Festsetzungen zum Immissionsschutz. Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert fort.

Der Stadtrat der Stadt Bad Brückenau hat in der Sitzung vom 10. September 2026 den 2. Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Volkers“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textlichen Festsetzungen mit Hinweisen (Teil B) und Begründung (Teil C), jeweils in der Fassung vom 10. September 2026, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil D) in der Fassung vom 27. Februar 2026, erneut gebilligt. Die Änderungen gegenüber dem 1. Entwurf sind in den Unterlagen gelb markiert.

Der 2. Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Volkers“ in der vorgenannten Fassung wird mit den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Volkers“ i. d. F. vom 10. November 2009 (zur Information) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

vom 19.10.2026 bis einschließlich 18.11.2026

im Internet unter www.bad-brueckenau.de/Bauleitplanung/ erneut veröffentlicht.

Zusätzlich zur erneuten Veröffentlichung im Internet liegen die Planunterlagen während der Veröffentlichungsfrist im

Rathaus, Zimmer Nr. 3.2, Anschrift: Marktplatz 2 97769 Bad Brückenau,
während folgender Zeiten (Werktage, Stunden) öffentlich aus. Diese sind:

Mo 08:30 - 12:30 Uhr sowie 14:00 - 16:30 Uhr

Di 08:30 - 12:30 Uhr

Mi 08:30 - 12:30 Uhr

Do 08:30 - 12:30 Uhr sowie 14:00 - 18:00 Uhr

Fr 08:30 - 12:30 Uhr

Die Veröffentlichungsfrist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird nicht verkürzt.

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.

Bevorzugt sind die Stellungnahmen elektronisch per E-Mail an das Planungsbüro Kling Consult GmbH (st Stellungnahmen@klingconsult.de) bzw. an das Rathaus (bauverwaltung@bad-brueckenau.de) zu übermitteln. Als Betreff geben Sie bitte an: „1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan Gewerbegebiet Volkers“.

Bei Bedarf können Stellungnahmen auch schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben, wenn die Stadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Bebauungsplanänderung nicht von Bedeutung ist.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Arten der vorhandenen Informationen	Verfasser	Themen
Begründung des Bebauungsplanes mit Begutachtung der Schutzgüter	Kling Consult GmbH	Mensch (Lärm, Licht); Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt; Fläche; Boden; Wasser; Klima und Luft; Orts- und Landschaftsbild; Sach- und Kulturgüter
Artenschutz	Bachmann Artenschutz GmbH	Artenvorkommen (Zauneidechse), Artenschutzkonflikte, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG
Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Landratsamt Bad Kissingen	Bodennutzung, Immissions- bzw. Schallschutz, Gewerbelärm, Emissionskontingente, Artenschutz
Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen	Abwasser- bzw. Niederschlagswasserbeseitigung

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen werden ebenfalls veröffentlicht.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 UAbs. 1 Buchst. e DSGVO i. V. m. § 3 BauGB und Art. 4 Abs. 1 BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Bad Brückenau, 12.10.2026

Erster Bürgermeister Jan Marberg

