



Marktgemeinde Burghaun

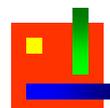
Bebauungsplan Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“ – 1. Änderung

Begründung Änderung der Festsetzungen Verfahrensvermerke



Verfahrensstand:	2. öffentliche Auslegung / zweite förmliche TÖB-Beteiligung		
Bearbeitet:	05.06.2024		

GEOS • Orts- und Stadtplanung
Erdmannroder Str. 19 • 36277 Schenkklengsfeld
Tel.: 06629 915455
geos-stadtplanung@t-online.de



Inhaltsübersicht

	Seite
A Begründung	2
Vorbemerkung zur 2. Öffentlichen Auslegung	2
A1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
Bebauungsplan Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“ Flächennutzungsplan Regionalplan Nordhessen 2009	
A2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	6
A3 Änderung der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72	8
B Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“	13
C Verfahrensvermerke	14

Anlagen:

- Lärmgutachten TÜV Hessen vom 08.01.2024

A Begründung

Vorbemerkung zur 2. Öffentlichen Auslegung

Der ursprüngliche Planungsanlass bzw. das ursprüngliche Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“ beschränkte sich darauf, die planungsrechtliche Zulässigkeit eines aktuell geplanten Bauvorhabens - die Errichtung eines Hotels - herzustellen. Hierzu sollten lediglich die für das Mischgebiet geltenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entsprechend um die Zulässigkeit von „Betrieben des Beherbergungsgewerbes“ nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ergänzt werden.

Der Planungsanlass bleibt grundsätzlich weiter bestehen; ebenso ist der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung unverändert.

Im Rahmen der (ersten) öffentlichen Auslegung der Bebauungsplan-Änderung wurden seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange allerdings Bedenken gegen den Bebauungsplans-Entwurf erhoben, die im Wesentlichen folgende Aspekte betrafen:

- die vorhandene (und beibehaltene) Festsetzung des Mischgebietes und dessen Zweckbestimmung im Zusammenhang mit der konkreten Planung eines Hotels wurden in Frage gestellt,
- die bisherigen (und beibehaltenen) Festsetzungen zum Einzelhandel im Mischgebiet mit bestimmten Branchen und Verkaufsflächenzahlen wurde für nicht rechtssicher gehalten bzw. als von dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB als nicht gedeckt angesehen. Weiterhin wurden generell regionalplanerische Bedenken gegen die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgebracht,
- Die Zulässigkeit eines Hotels in dem Mischgebiet wurde mit Blick auf die den Änderungsbereich von mehreren Seiten umgebenden Gewerbegebiete und der darin vorhandenen Gewerbebetriebe - einschließlich der vorhandenen Sondergebiete - immissionsschutzrechtlich als problematisch angesehen und der Nachweis der Verträglichkeit der vorhandenen und geplanten Nutzungen hinsichtlich der Lärmsituation in einem Lärmgutachten empfohlen.

Daraus folgt für die weitere Planung insbesondere hinsichtlich der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ein geänderter Planungsansatz, der die genannten Bedenken berücksichtigt.

Zum Aufstellungsverfahren:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB; die Grundzüge der bisherigen Planung von 2011 in seiner Gesamtheit werden durch die Änderung nicht berührt.

Die weiteren Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB sind nach bisherigem Kenntnisstand gegeben. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich. Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsplanung ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da gegenüber den bestehenden Festsetzungen kein zusätzlicher Eingriff erfolgt.

A1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bebauungsplan Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“

Der Bebauungsplan **Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“** ist im September 2011 rechtskräftig geworden. Nach der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 72 von 2011 *setzt sich dieser Bebauungsplan aus den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 5 d „Südlicher Ortsrand“, dessen 2. Änderung und dem Bebauungsplan Nr. 15 a „Gebiet im Bruch“ zusammen. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 war es, den Bereich des südlichen Ortsrandes des Ortsteils Burghaun und den nördlichen Bereich des Ortsteils Hünhan zu ordnen, indem die bestehenden Bebauungspläne in diesen neuen Bebauungsplan einfließen und dieser so den aktuellen Gegebenheiten entspricht.*

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist im Bebauungsplan Nr. 72 von 2011 als Mischgebiet nach § 6 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt (vgl. Abbildung 1).

- Hinsichtlich der **Art** der zulässigen Nutzung werden für dieses Baugebiet durch Eintragung in der Planzeichnung und textliche Festsetzungen Nr. 1.6 folgende Einschränkungen getroffen:
„In dem als „Mischgebiet“ – Bekleidung, Schuhe, Schreibwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf, Zoofachmarkt“ festgesetzten Bereich ist eine Verkaufsfläche von max. insgesamt 1.000 m² zulässig, in der die Verkaufsflächen für Textilien auf max. 600 m² und für Schuhe auf max. 400 m² Fläche beschränkt werden.“ Damit wurde speziell für dieses Mischgebiet an der „Wehrstraße“ eine konkrete und von der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 abweichende Regelung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen, nach der der großflächige und nicht großflächige Einzelhandel in (den übrigen) im Bebauungsplan Nr. 72 festgesetzten Mischgebieten grundsätzlich ausgeschlossen wird.



Abbildung 1
 Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“ von 2011
 mit Lage des Geltungsbereiches der 1. Änderung (Ausschnitt – ohne Maßstab)

Die Textfestsetzung Nr. 1.6 wird bauaufsichtlich dahingehend interpretiert, dass im Mischgebiet nur die genannten Sortimente des Einzelhandels mit den jeweiligen Beschränkungen der Verkaufsflächen zulässig sind. Im Umkehrschluss dieser Interpretation sollten daher alle sonstigen im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein und nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - ungeachtet der Zweckbestimmung des Mischgebietes - hier ausgeschlossen und nicht zulässig sein.

- Hinsichtlich des **Maßes** der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6,

- eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und
- eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 12,00 m über der vorhandenen Geländehöhe festgesetzt.
- Die **Bauweise** wird als offene Bauweise festgesetzt; der Abstand der **Baugrenzen** gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche der „Wehrstraße“ wird auf 3 Meter und gegenüber dem südöstlich angrenzenden Bach auf 5 Meter festgesetzt.
- Zusätzlich werden textliche Festsetzungen zur **Dachgestaltung** (wie Dachformen, Dacheindeckungen, Dachneigungen) getroffen.

Flächennutzungsplan

In der informellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes von 1996 ist der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dargestellt.

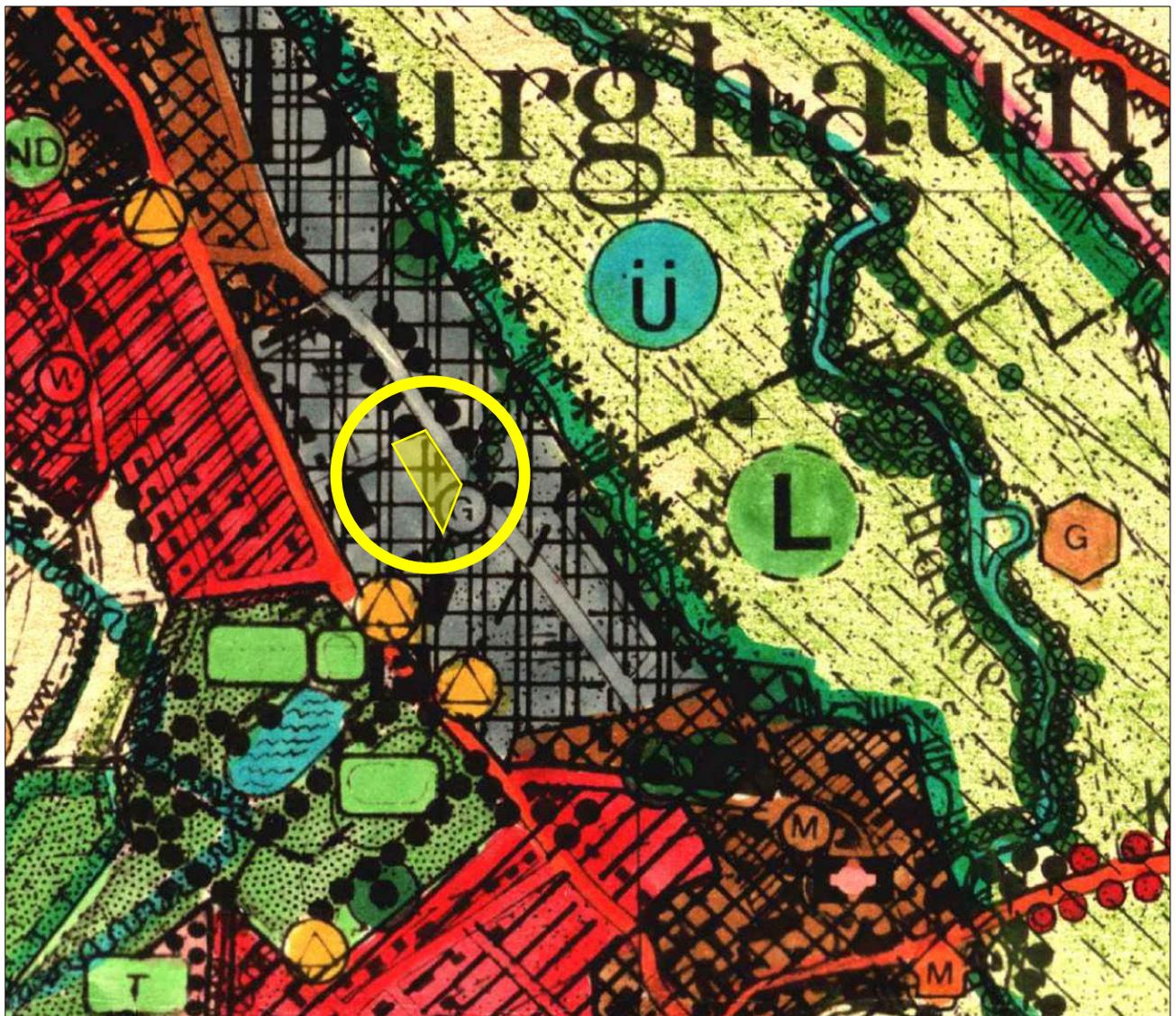


Abbildung 2

Ausschnitt aus der informellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (1996) mit Lage des Geltungsbereiches der 1. Änderung (ohne Maßstab)

Hinweis: die nördlich und westlich des Änderungsbereiches vorhandenen Sondergebiete (Elektrofachmarkt und Lebensmittelmarkt) sind hier nicht dargestellt

Im **Regionalen Raumordnungsplan Nordhessen 2009** ist das gesamte Gewerbegebiet als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe – Bestand“ dargestellt. Nach Ziel 4 hinsichtlich von Einzelhandelsvorhaben widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten den Zielen der Raumordnung.

A2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

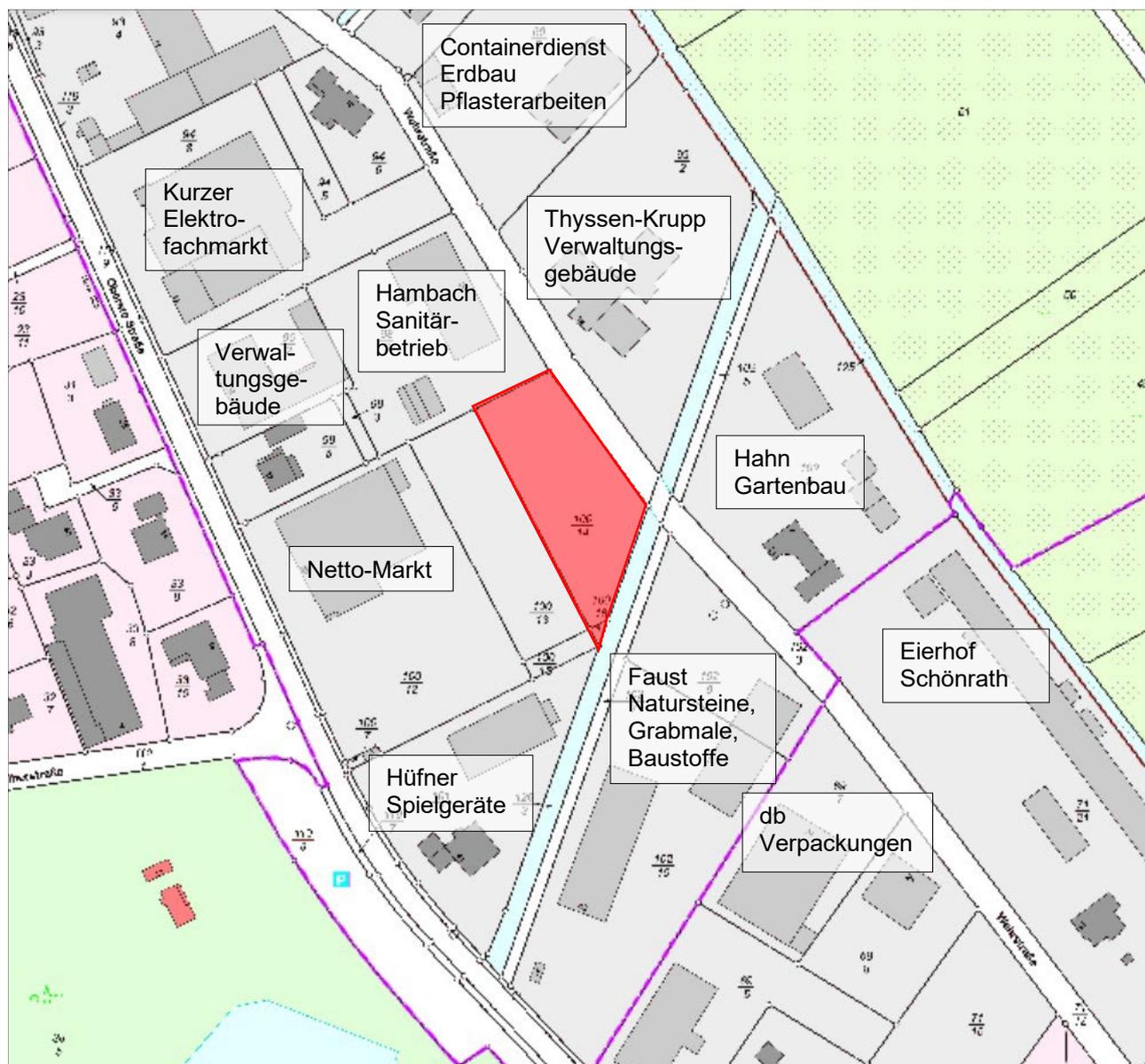


Abbildung 3

Liegenschaftskarte mit Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung und der vorhandenen benachbarten Nutzungen (ohne Maßstab)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 liegt westlich der „Wehrstraße“; ihr Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 100/14 und 100/16 der Flur 12 in der Gemarkung Burghaun mit einer Fläche von ca. 2.000 m².

Das Grundstück wird bisher baulich nicht genutzt. Eine nördliche Teilfläche ist teilweise mit Kalkschotter befestigt; hier wurden ausschließlich (Grab-)Steine der Fa. Faust gelagert.



Abbildungen 4 bis 6
Fotos des Plangebietes und der
Erschließung
August 2023

Entlang der südöstlichen Grenze des Änderungsbereiches verläuft ein Gewässer ohne Namen; der Abstand der Baugrenzen gegenüber der Gewässerparzelle beträgt bisher 5 Meter und berücksichtigen insoweit die wasserrechtlichen Vorgaben zur Freihaltung des Gewässerrandstreifens. Der Gewässerrandstreifen ist auch weiterhin von Bebauung freizuhalten, ein Geländeauf- bzw. -abtrag ist nicht zulässig.

Geruchsbelästigungen durch den „Eierhof“ waren nicht wahrzunehmen. Der Ortsbeirat Hünhan weist darauf hin, dass eine saisonale Geruchsbelästigung durch den „Eierhof“ in den Phasen der Entmistung möglich ist, welche jedoch nur 2 - 3 mal jährlich auftritt. Hierdurch kann es nach seiner Auffassung zu keinen Komplikationen zwischen dem geplanten Hotel und der benachbarten „Eierfarm“ kommen.

A3 Änderung der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72

Art der baulichen Nutzung

Einzelhandel

Die seinerzeit vorgesehenen Nutzungen des Plangebietes für Einzelhandel bestimmter Branchen sind bis heute nicht realisiert worden. Aktuell plant ein Investor die Errichtung eines 2-geschossigen Hotels mit den erforderlichen Stellplätzen.

Im Rahmen der (ersten) durchgeführten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass die bisherigen Festsetzungen (Textfestsetzungen Nr. 1.6) zur Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet - Festsetzung von Einzelhandelsbetrieben bestimmter Branchen mit jeweiligen Verkaufsflächenzahlen (vgl. Abbildung 1) - nicht rechtskonform sind und diese daher entfallen sollten. Daneben ist die Festsetzung von maximalen (absoluten) Verkaufsflächen auf der Grundlage des Festsetzungskataloges des § 9 BauGB und der Rechtsprechung in einem Mischgebiet nicht zulässig. Die Festsetzung von zentrenrelevanten Kernsortimenten widerspricht den Zielen der Raumordnung.

Die bisher im Bebauungsplan Nr. 72 getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur (nach bauaufsichtlicher Wertung ausschließlichen) Zulässigkeit von verschiedenen Einzelhandelsbranchen für das Mischgebiet entsprechen nicht der Zweckbestimmung eines Mischgebietes, das dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient.

Diese Festsetzungen werden daher im weiteren Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben und sind nicht mehr dessen Bestandteil.

- Die nebenstehende Textfestsetzung Nr. 1.6 zur Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes

1.6 Einschränkungen im Bereich Mischgebiet - Bekleidung, Schuhe, Schreibwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf, Zoofachmarkt

In dem als "Mischgebiet - Bekleidung, Schuhe, Schreibwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf, Zoofachmarkt (MI)" (§ 6 BauNVO) festgesetzten Bereich ist eine Verkaufsfläche von max. insgesamt 1.000 m² zulässig, in der die Verkaufsflächen für Textilien auf max. 600 m² und für Schuhe auf max. 400 m² Fläche beschränkt werden.

Nr. 72 „Einschränkungen im Bereich Mischgebiet – Bekleidung, Schuhe, Schreibwaren, Bau- und

Heimwerkerbedarf, Zoofachmarkt“ werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes ersatzlos gestrichen.

- Die im Bebauungsplan Nr. 72 getroffenen Textfestsetzungen (Nr. 1.3) hinsichtlich des Ausschlusses

1.3 Einschränkungen im Bereich Gewerbe- und Mischgebiet

Grundsätzlich ist der großflächige und der nicht großflächige Einzelhandel im Bereich des Gewerbe- und Mischgebietes ausgeschlossen.
Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10 % bis maximal 100 qm pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

ses auch von nicht großflächigem Einzelhandel im Mischgebiet und der Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 100 m² pro Betrieb (sog.

„Eigenvermarktung“) unter den darin genannten Maßgaben bleibt dagegen – auch bei der künftigen Festsetzung eines Gewerbegebietes (siehe unten) bestehen.

Änderung der Baugebietsart in Gewerbegebiet

Zur Bewertung und Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes wurde vom TÜV-Hessen inzwischen ein Gutachten zu der Änderung des Bebauungsplanes (Gutachten Nr. T 6105 vom 08.01.2024) zur Prognose der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßenverkehr und Gewerbe erstellt (siehe Anlage).

Hinsichtlich der Lärmbelastung durch den *Straßenverkehr* auf der B 27 kommt die Geräuschprognose zu dem Ergebnis, dass die für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2023) sowohl tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) als auch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) deutlich unterschritten werden.

Hinsichtlich der Geräuschbelastung des Mischgebietes durch *Gewerbelärm* der benachbarten Betriebe werden die für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 tagsüber leicht und nachts erheblich überschritten. Die Anwendung aktiver Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden, die die Mindesthöhe im Bereich der Attikahöhe des geplanten 2-geschossigen Hotels erreichen müssten, um einen ausreichenden Schallschutz an dem Hotel in der Nachtzeit zu gewährleisten, werden schon aus gestalterischen Gründen für nicht angemessen angesehen. Die in dem Gutachten vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen an dem geplanten Hotel in Form von nicht offenbaren Fenstern und schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen an den betroffenen Fassadenteilen führen zu kaum vertretbaren Einschränkungen der geplanten Nutzung.

Abweichend von den in dem Lärmgutachten des TÜV-Hessen vom 08.01.2024 vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht der Betreiber einer im Mischgebiet zulässigen Nutzung für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte auf seinem Grundstück durch aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen verantwortlich, sondern die Betreiber der umliegenden Betriebe haben die Richtwerte der TA-Lärm gegenüber dem Mischgebiet einzuhalten.

Unabhängig von dem konkreten Planungsanlass der Bebauungsplan-Änderung, die Errichtung eines Hotels planungsrechtlich vorzubereiten, wird von der Beibehaltung der Festsetzung eines Mischgebietes grundsätzlich abgesehen. Die Festsetzung eines Mischgebietes, das nach der Zweckbestimmung des § 6 BauNVO gleichrangig dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören dient, inmitten von festgesetzten Gewerbegebieten ohne Geräuschkontingentierung bzw. einer Gliederung des Baugebietes im Sinne von § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderer Bedürfnisse und Eigenschaften, mit etwaigen geringem Emissionsverhalten, wird sowohl städtebaulich als auch unter dem Aspekt des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz hinsichtlich des Immissionsschutzes konfliktträchtig sein und bleiben, soweit es die im Mischgebiet generell zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen aufnehmen soll.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird daher nunmehr anstatt des Mischgebietes ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Eine Modifizierung der zulässigen Nutzung nach § 1 Absätze 5 und 6 BauNVO wird - abgesehen von den Einschränkungen bezüglich des Einzelhandels - nicht für erforderlich gehalten.

Ein Hotel ist im Gewerbegebiet als „Gewerbebetriebe aller Art“ nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig. Entschädigungsforderungen des Grundstückseigentümers infolge der Änderung einer zulässigen Nutzung im Sinne des § 42 BauGB werden im vorliegenden Fall nicht bedeutsam werden. Durch Festsetzung eines Gewerbegebietes ist auch die Frage der Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet nicht mehr relevant.

Bei der Nutzung eines Hotels handelt es sich um eine freiwillige und zeitlich begrenzte Unterbringung / einen zeitlich begrenzten Aufenthalt von Personen. *Die Besonderheit der Ansiedlung eines Hotels in einem Gewerbegebiet liegt in seiner andersartigen Aufgabenstruktur und Verhältnis zu anderen Gewerbebetrieben, insbesondere denjenigen, die dem mit Immissionen verbundenen produzierenden Gewerbe angehören. Befindet sich ein solcher Betrieb in der Nähe des Hotelstandortes, ist die Sorge nicht unberechtigt, dass die Immissionsschutzbehörden bei entsprechenden Forderungen des Hotelbetriebes den betreffenden Gewerbebetrieben Auflagen zur Verminderung der Immissionen auferlegt* (Fickert / Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 13. Auflage 2019).

Bei der Beibehaltung eines Mischgebietes wäre wohl davon auszugehen, dass an die Betreiber der benachbarten Gewerbebetriebe behördliche Anforderungen gestellt würden, um die Immissionswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bzw. der TA-Lärm im Mischgebiet vor allem in der Nachtzeit einhalten zu können.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes anstatt des bisherigen Mischgebietes können anhand der in der unten abgebildeten Ergänzung des Lärmgutachtens vom Mai 2024, das die Geräuschbelastung des Hotelstandortes - nunmehr unter der Voraussetzung der Lage im Gewerbegebiet – zwar entschärft, aber nicht vollständig gelöst werden. Auch bei Festsetzung eines Gewerbegebietes werden die zulässigen Nachtwerte von 50 dB(A) zumindest in einem nördlichen Teilbereich des Plangebietes um 5 bzw. 10 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung beruht auf regelmäßig wiederkehrenden, aber einzelnen Anlieferungsvorgängen zweier benachbarter Betriebe in der Zeit kurz vor 06:00 Uhr.

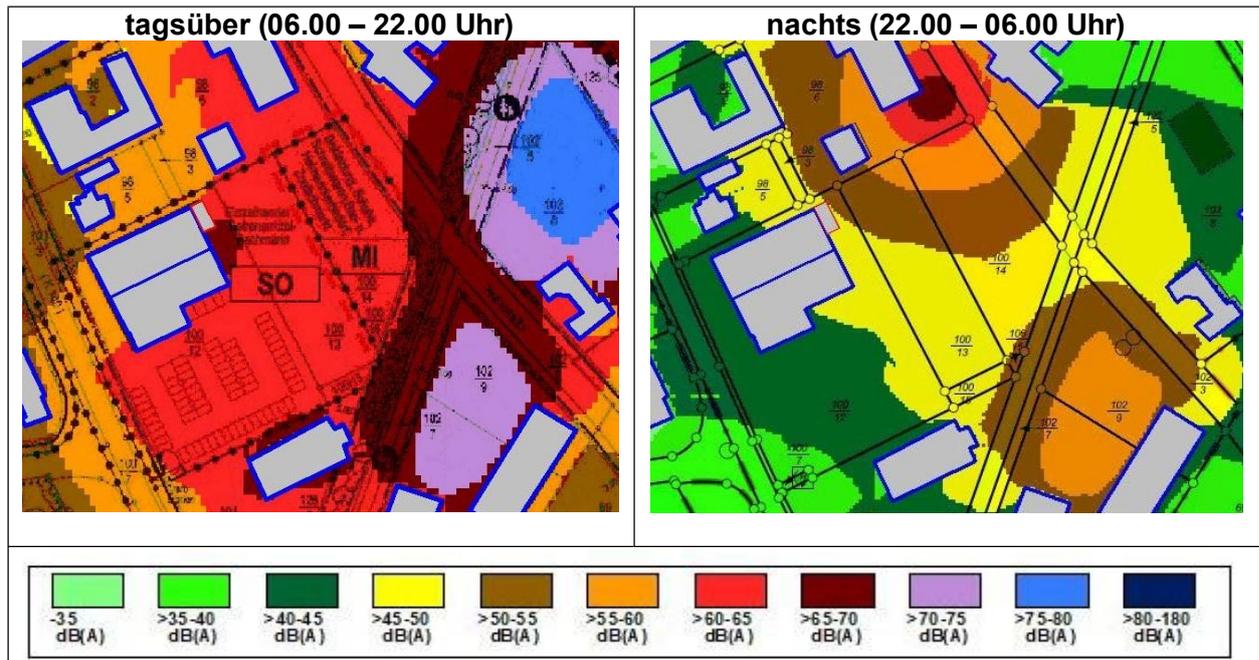
1 Zusammenfassung und Diskussion

1.1 Geräuschbelastung durch Gewerbe

Im vorliegenden Gutachten wurde die Geräuschbelastung durch Gewerbe und durch den öffentlichen Straßenverkehr auf der B 27 in dem Mischgebiet (MI) westlich der Wehrstraße in Burghaun untersucht (s. Pläne in den Anlagen 1 und 2).

Die Ergebnisse für die Geräuschbelastung durch Gewerbe in der Tages- und in der Nachtzeit können den farbigen Pegelkarten in Abb. 3 entnommen werden.

Abb. 3: Geräuschbelastung durch Gewerbe tagsüber und nachts



Die Geräuschbelastung durch Gewerbe innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des B-Planes „Östlicher Ortsrand“ mit dem geplanten Hotel liegt tagsüber **leicht über 60 dB(A)** und nachts **zwischen 50 dB(A) und 60 dB(A)**.

Somit wird der Orientierungswert nach DIN 18005 Bbl. 1:2023-07 für Gewerbe bzw. der Richtwert nach TA Lärm für Gewerbegebiet (GE) tagsüber von 65 dB(A) durch den Gewerbelärm eingehalten, während in der Nachtzeit der Orientierungswert bzw. der Richtwert nach TA Lärm für Gewerbegebiet (GE) nachts von 50 dB(A) teilweise deutlich überschritten werden. In der Nachtzeit kann der zulässige Immissionswert nur im gelb markierten Bereich eingehalten werden. Die Überschreitungen des zulässigen Wertes in der Nachtzeit werden insbesondere durch die Geräusche bei der Anlieferung des Heizungs-Sanitär-Firma Rolf Hambach morgens vor 06.00 Uhr verursacht.

Der Betreiber des Netto-Marktes hat bereits zugesagt seine morgendliche Anlieferung auf die Zeit nach 06:00 zu verschieben. Durch die geplante bauliche Erweiterung des Netto-Markts kann davon ausgegangen werden, dass durch eine künftige Bebauung entlang der Westseite des geplanten Hotels, demgegenüber eine Abschirmwirkung des durch die Anlieferung und der Kundenstellplätze hervorgerufenen Lärms dauerhaft zu erwarten ist.

Die Überschreitung der Immissionswerte im nördlichen Bereich des Plangebietes gehen im Wesentlichen auf den unmittelbar nördlich angrenzenden Betrieb bzw. dessen Anlieferung vor 06:00 Uhr zurück. Als Verursacher dieser Überschreitung hat dieser mit der künftigen Festsetzung eines Gewerbegebietes nur noch die gegenüber einem Mischgebiet um 5 dB(A) höheren Immissionsrichtwerte einzuhalten. Im Gegenzug sind in dem nunmehr festgesetzten Gewerbegebiet entsprechend höhere Lärmbelastungen als im bisherigen Mischgebiet hinzunehmen.

Maß der baulichen und sonstigen Nutzung

Die bisher im Bebauungsplan Nr. 72 getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Gebäudehöhen), der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise, sowie der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bleiben unverändert soweit diese für den Geltungsbereich der 1. Änderung relevant sind.

Insbesondere durch die Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung findet kein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft statt.

B Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“

1. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“ (§ 9 Abs. 7 BauGB):

- Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung sind die Flurstücke 100/14 und 100/16 der Flur 12 in der Gemarkung Burghaun gem. Abbildung 1.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB):

Gewerbegebiet - § 8 BauNVO

- Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung:
Grundsätzlich ist der großflächige und nicht großflächige Einzelhandel im Gewerbegebiet ausgeschlossen.
- Ausnahmsweise dürfen die im Gewerbegebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10 % bis maximal 100 m² pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

C Verfahrensvermerke

Aufgestellt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Die Gemeindevertretung hat am 06.07.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 19.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beschluss über die öffentliche Auslegung:

Die Gemeindevertretung hat am 06.07.2023 die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“ beschlossen.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“ wurde einschließlich Begründung vom 28.08.2023 bis zum 29.09.2023 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 19.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind vom 28.08.2023 bis zum 29.09.2023 förmlich an der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“ beteiligt worden.

Beschluss über die 2. öffentliche Auslegung:

Die Gemeindevertretung hat am 25.06.2024 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und die 2. öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“ beschlossen.

2. öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB):

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“ wurde einschließlich Begründung und der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 15.07.2024 bis zum 16.08.2024 erneut öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde vor der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt gemacht und im Internet veröffentlicht.

Erneute Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind vom TT.MM.JJJJ bis zum TT.MM.JJJJ Erneut förmlich an der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“ beteiligt worden.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB):

Die Gemeindevertretung hat die eingegangenen Anregungen und Bedenken geprüft, abgewogen und anschließend die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung am TT.MM.JJJJ als Satzung beschlossen.

Burghaun, den

Der Gemeindevorstand:

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Burghaun übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Burghaun, den

Der Gemeindevorstand:

Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“ ist am TT.MM.JJJJ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burghaun, den

Der Gemeindevorstand: