



Markt Bibart

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Fuchsau“

Begründung

Entwurf

Fassung vom 21.02.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Plangrundlagen	4
1.1	Planungserfordernis und Zielsetzung	4
1.2	Verfahrensart und -durchführung.....	4
2	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	5
2.1	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	5
2.2	Lage, Höhe und Topographie	6
3	Städtebauliche Konzeption.....	6
3.1	Verkehrstechnische Erschließung	7
3.2	Stadttechnische Erschließung	7
4	Übergeordnete Planungen	9
4.1	Landes- und Regionalplanungen.....	9
4.2	Flächennutzungsplan	11
4.3	Bestehendes Planungsrecht.....	13
5	Inhalt der Planänderung	14
6	Beurteilung der Auswirkungen der Planänderung.....	17
7	Quellen.....	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Beispielhafte Visualisierung des Planvorhabens	6
Abbildung 1: Beispielhafte Visualisierung des Planvorhabens sowie Darstellung der Bestandsgebäude im Hintergrund	7
Abbildung 2: Ausschnitt regionale Raumnutzung.....	10
Abbildung 3: Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich "Indsutriegebiet Fa. Rauch - Erweiterung"	12
Abbildung 4: Verortung der Bebauungspläne	13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke Geltungsbereich	5
---	---

1 Plangrundlagen

1.1 Planungserfordernis und Zielsetzung

Ziel der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Fuchsau“ ist die Anpassung vorhandener planerischer Festsetzungen an heutige Anforderungen zukunftsorientierter betrieblicher Ausbaupläne. Die bisher zulässigen Höhenfestsetzungen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an bedarfsoptimierten Gebäudestrukturen. Auch limitieren zeichnerisch festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie grünordnerische Festsetzungen in einem qualifizierten Bebauungsplan die Flexibilität von Unternehmen, um zeitgemäße und technisch sowie logistisch und wirtschaftlich erforderliche Betriebserweiterungen vornehmen zu können. Daher bedarf es einer Änderung einzelner Festsetzungen.

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Fuchsau“ umfasst dabei den nördlichen Teil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Fuchsau“ von 2003 sowie marginal westliche Teilflächen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Fa. Rauch - Erweiterung“ aus dem Jahr 2014.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Fuchsau“ wurde am 23.09.2003 durch die Veröffentlichung in der Bürger-Info des Marktes Markt Bibart ortsüblich bekanntgemacht und ist damit rechtswirksam in Kraft getreten. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Fuchsau“ sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) und eines Industriegebietes (GI) vor. Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Fuchsau“ von 2003 wurde notwendig, um die Sicherung und Bereitstellung von Bauflächen für holzverarbeitende Betriebe zu gewährleisten. /4/

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Fuchsau“ wurde durch den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Fa. Rauch - Erweiterung“ räumlich ergänzt und in Teilen überplant. Die Erweiterung wurde durch die ortsübliche Bekanntmachung vom 15.01.2014 rechtswirksam. /5/

1.2 Verfahrensart und -durchführung

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Markt Bibart hat in seiner Sitzung am 11.03.2024 die 1. Änderung des Bebauungs- Grünordnungsplanes „Fuchsau“ beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungs- Grünordnungsplanes „Fuchsau“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die baulichen Erweiterungsabsichten des Planvorhabens 1. Änderung Bebauungs- Grünordnungsplan „Fuchsau“ überlagert sich im Osten marginal mit Teilflächen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Fa. Rauch - Erweiterung“, sodass diese nicht durch die Aufstellung eines separaten Planverfahrens geändert werden. Diese werden ebenfalls mit der 1. Änderung Bebauungs- Grünordnungsplan „Fuchsau“ angepasst.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungs- Grünordnungsplanes „Fuchsau“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Auf der Grundlage des § 13 Abs. 3 BauGB wird ebenfalls von der Durchführung einer

Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichtes, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungs- Grünordnungsplanes „Fuchsau“ werden der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Fuchsau“ von 2003 und der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Fa. Rauch -Erweiterung“ für die Teilflächen, die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungs- Grünordnungsplanes „Fuchsau“ liegen, ersetzt.

2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

2.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 1. Änderung betrifft den nördlichen Teilbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Fuchsau“ sowie einen kleinen Teilbereich im Nordwesten des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Fa. Rauch - Erweiterung“.

Der Geltungsbereich befindet sich im Süden des Marktes Markt Bibart. Westlich wird der Geltungsbereich durch die Staatsstraße 2253 begrenzt. Im Norden verläuft die Bahntrasse Nürnberg – Würzburg. Im Osten grenzt der Geltungsbereich direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Fa. Rauch – Erweiterung“. Im Süden wird der Geltungsbereich zukünftig direkt durch den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Fuchsau“ begrenzt werden.

Insgesamt umfasst die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Fuchsau“ 13 ha sowie folgende Flurstücke der Gemarkung Markt Bibart teilweise (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Flurstücke Geltungsbereich

Flurstück	vollständig/teilweise
1120	teilweise
1131	teilweise
1131/1	teilweise
1133	teilweise
1134	teilweise
1135	teilweise
1135/1	teilweise
1136/1	teilweise
1137	teilweise
1140	teilweise

Die Bezeichnung der vorgenannten Flurstücke entsprechen dem aktuellen Katasterstand und somit nicht mehr den Flurstücken des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Fuchsau“ aus dem Jahr 2003 sowie denen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Fa. Rauch - Erweiterung“ aus dem Jahr 2014.

2.2 Lage, Höhe und Topographie

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Fuchsau“ befindet sich ca. 1.500 m südöstlich des Ortskerns Markt Bibart, im südlichen Teil der Gemarkung Markt Bibart. Der Geltungsbereich liegt auf einer Höhe zwischen 305 m und 320 m ü. NHN und fällt, ausgehend vom höchsten Punkt (Leerberg) im südlichen Teil des Geltungsbereiches, Richtung Norden zur Bahntrasse Nürnberg – Würzburg ab.

3 Städtebauliche Konzeption

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Fuchsau“ ist derzeit als Ackerfläche mit begrenzenden Gehölzstrukturen gekennzeichnet. /12/ Im Überschneidungsbereich zwischen dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Fuchsau“ mit dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Fa. Rauch - Erweiterung“ befinden sich wertvolle Heckenstrukturen und ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg. /13/

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Gebiet, welches durch bestehende Infrastrukturen einen großindustriellen Charakter aufweist. Nördlich des Plangebietes, durch Bahnanlagen getrennt, liegt der Gewerbepark Steigerwald. Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Staatsstraße 2253 begrenzt. Südlich befindet sich das Gewerbegebiet Fuchsau-Süd. Dieses enthält ein Spanplattenwerk mit Holzlager, einen Fensterbaubetrieb sowie entsprechende Erschließungsanlagen.



Abbildung 1: Beispielhafte Visualisierung des Planvorhabens /7/



Abbildung 2: Beispielhafte Visualisierung des Planvorhabens sowie Darstellung der Bestandsgebäude im Hintergrund /7/

Die städtebauliche Konzeption sieht die Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes vor, das direkt an das vorhandene Gelände anschließt, um die Logistik durch den Bau neuer Gebäude und Anlagen effizient zu verbessern. (Vgl. Abbildung 1 und Abbildung 2) Im Rahmen der Ausbaustufe 3 sollen Fertigwarenlager, Versandgebäude, Endfertigungs- und Rohplattenlager sowie Gebäude für die Weiterveredelung errichtet werden. Zusätzlich umfasst das Konzept die Anpassung des Energiekonzeptes und die Weiterentwicklung der Erschließungsanlagen, um eine moderne und leistungsfähige Infrastruktur sicherzustellen. /7/

3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Mit der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Fuchsau“ bedarf es keiner Änderung der bestehenden verkehrstechnischen Erschließung. Diese wird nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Die innere Erschließung des Plangebietes wird mit den nachrangigen Genehmigungsverfahren konkretisiert.

Im nördlichen Bereich der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Fuchsau“, sowie fortlaufend im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Fa. Rauch - Erweiterung“, ist eine Anbindung an das Schienennetz der Stecke Nürnberg – Würzburg möglich. Die konkrete Ausgestaltung der Bahnanlagen sowie mögliche Anschlüsse an das Schienennetz sind derzeit nicht abschließend bekannt, werden planerisch jedoch bereits ermöglicht.

3.2 Stadttechnische Erschließung

Das Erschließungskonzept des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Fuchsau“ bleibt unverändert bestehen. Die Erschließung ist gesichert.

Begründung

Fassung vom 21.02.2025

Seite 8 von 18

Die Grundzüge der Wasser- und Stromversorgung sowie die Abfallentsorgung und die Erschließung durch Telekommunikationsinfrastrukturen werden sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht verändern.

Brandschutz

Die Löschwassersituation muss sicherstellen, dass ausreichend Löschwasser (mindestens 96 m³/h für 2 Stunden) bereitgestellt wird. Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.

Entwässerung

Die Grundlage für die Entwässerung bildet die Genehmigungsplanung „Werkserweiterung Niederschlagswasserbehandlung Gesamtmaßnahme – Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis“ vom 15.11.2024. /8/ Geplant ist eine Einleitung des Niederschlagswassers in das bestehende öffentliche Entwässerungssystem der Marktgemeinde Markt Bibart und im weiteren Verlauf in das Gewässer „Bibart“. Im Zuge der Werkserweiterung wird das Entwässerungssystem für Niederschlagswasser neu geordnet. Auch die Entwässerung des bestehenden Betriebsgeländes wird in die Planungen einbezogen.

Die bestehenden wasserrechtlichen Bescheide zur Einleitung von Oberflächenwasser in einen Vorfluter wurden auf den damaligen Antragsteller (Fa. Rauch) ausgestellt und decken den Umfang der geplanten Werkserweiterung nicht ab. Die geplanten Maßnahmen müssen daher neu behandelt und genehmigt werden.

Das Entwässerungskonzept für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Fuchsau“ sowie den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Fa. Rauch - Erweiterung“ ist ähnlich aufgebaut, unterscheidet sich jedoch in den zu entwässernden Flächentypen. Im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Fuchsau“ handelt es sich hauptsächlich um Dach- und Verkehrsflächen. Im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Fa. Rauch - Erweiterung“ werden dagegen Lagerflächen für Rundholz, Restholz und Holzspäne entwässert.

In beiden Gebieten wird das Oberflächenwasser über Kanäle, Gräben und Behandlungsanlagen (Regenklär- und Rückhaltebecken) abgeleitet. Im „Industriegebiet Fa. Rauch - Erweiterung“ kommt zusätzlich eine Filterbandrechenanlage zur Grobstoffentfernung zum Einsatz. Ein zentrales Element des Konzeptes ist die geplante Brauchwassernutzungsanlage, die Wasser aus dem Rückhaltebecken aufbereitet und speichert. Die Steuerung erfolgt automatisiert, und zusätzliche Reinigungsprozesse können je nach Bedarf ergänzt werden. /8/

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landes- und Regionalplanungen

Der Landesentwicklungsplan Bayern (LEP) gestaltet die räumliche Entwicklung bis 2035 unter Berücksichtigung von Demografie, Globalisierung, Klimawandel und Energieumbau. Er definiert, wo und wie Siedlungen, Verkehr, Energie und Naturschutz nachhaltig genutzt werden dürfen. Ziel ist es, gleichwertige Lebensverhältnisse in Bayern zu sichern. /6/

Der bayerische Ministerrat beschloss am 16.05.2023 die Landesentwicklungsplan-Teilfortschreibung des Freistaates Bayern zu gleichwertigen Lebensverhältnissen, Klimawandel und nachhaltiger Mobilität. Sie trat am 01.06.2023 nach Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft.

Markt Bibart gehört zum allgemeinen ländlichen Raum in der Region Westmittelfranken und liegt zwischen den Mittelzentren Neustadt an der Aisch und der Stadt Kitzingen der Nachbarregion.

Der für Markt Bibart relevante Regionalplan für die Region Westmittelfranken stammt aus dem Jahr 2001. Am 16.06.2023 wurde die 30. Änderung des geltenden Regionalplan beschlossen.

Markt Bibart ist von zentralen Orten umgeben. Das südlich angrenzende Sugenheim ist als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum ausgewiesen. Das westlich von Markt Bibart gelegene Scheinfeld ist als Unterzentrum festgesetzt. Markt Bibart selbst befindet sich entlang einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, die von Würzburg bis nach Neustadt a. d. Aisch reicht. /12/

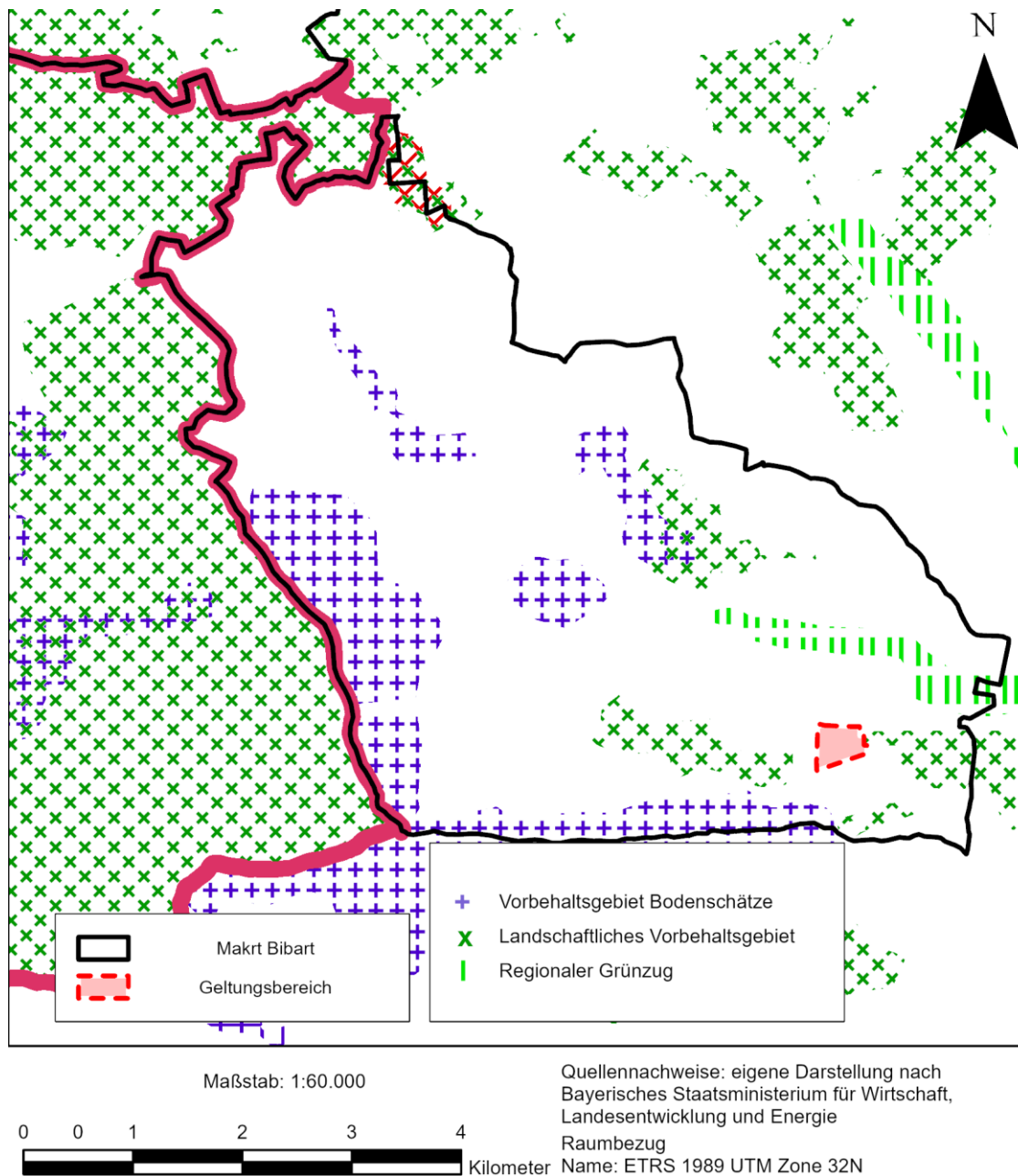


Abbildung 3: Ausschnitt regionale Raumnutzung /12/

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht von regionalen Vorbehalts- oder Vorranggebieten betroffen, wird jedoch westlich, östlich und südlich von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten umgeben. Südlich befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze. Deutlich nördlich liegt ein regionaler Grünzug (siehe Abbildung 3).

4.2 Flächennutzungsplan

Die Marktgemeinde Markt Bibart verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996. Dieser wurde unter anderem durch die Teiländerungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Fuchsau" 2003 sowie zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Fa. Rauch - Erweiterung“ 2014 fortgeschrieben.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Markt Bibart wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Norden an der Bahnlinie als landwirtschaftliche Nutzfläche, in der Mitte als gewerbliche Baufläche und im Süden als Biotopwald (Kenn-Nr. B70/Biotopkartierung) dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich „Industriegebiet Fa. Rauch - Erweiterung“ wurde nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als gewerbliche Baufläche sowie dessen Eingrünung und Einbindung in die umgebende Landschaft ausgewiesen. /11/

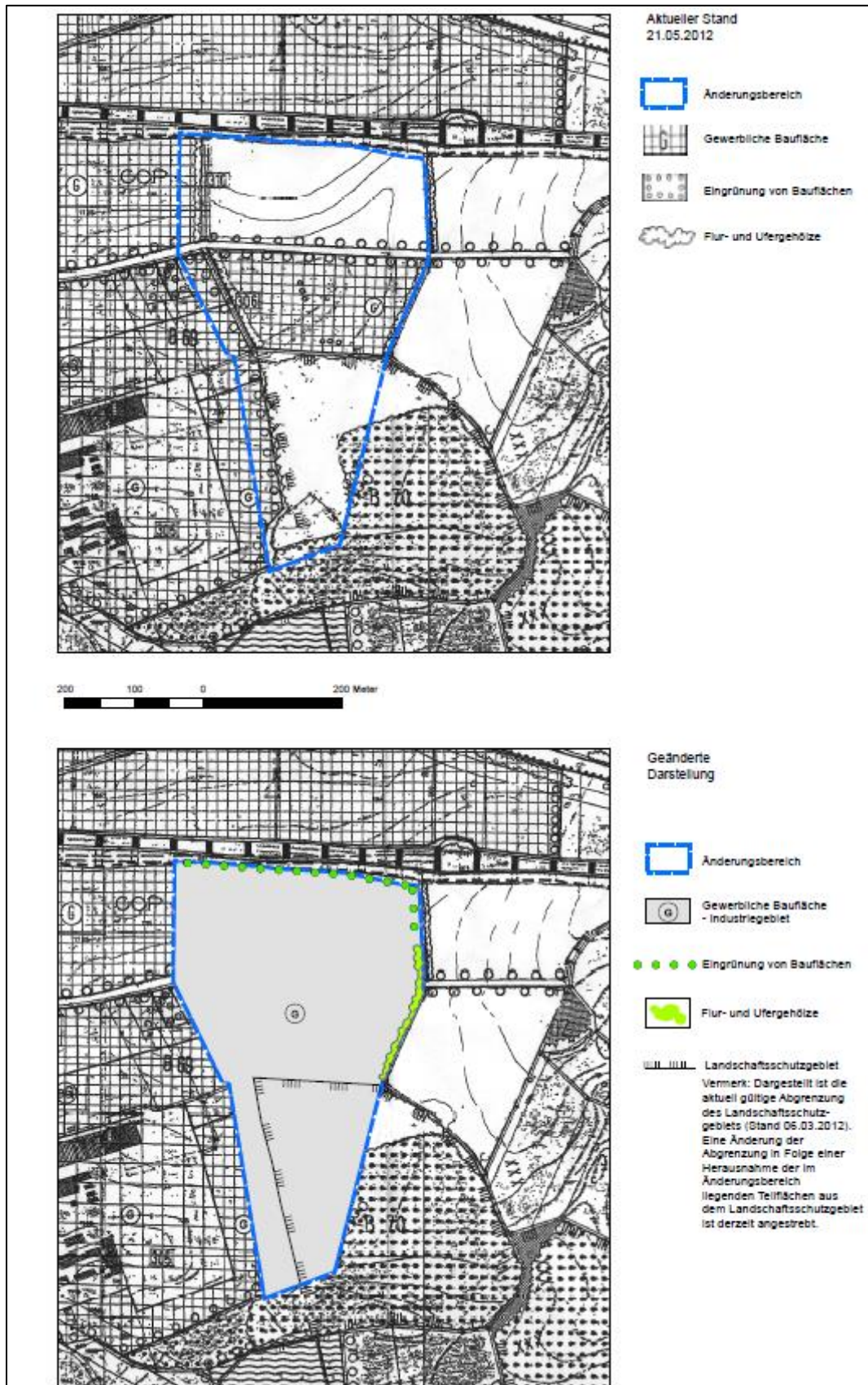
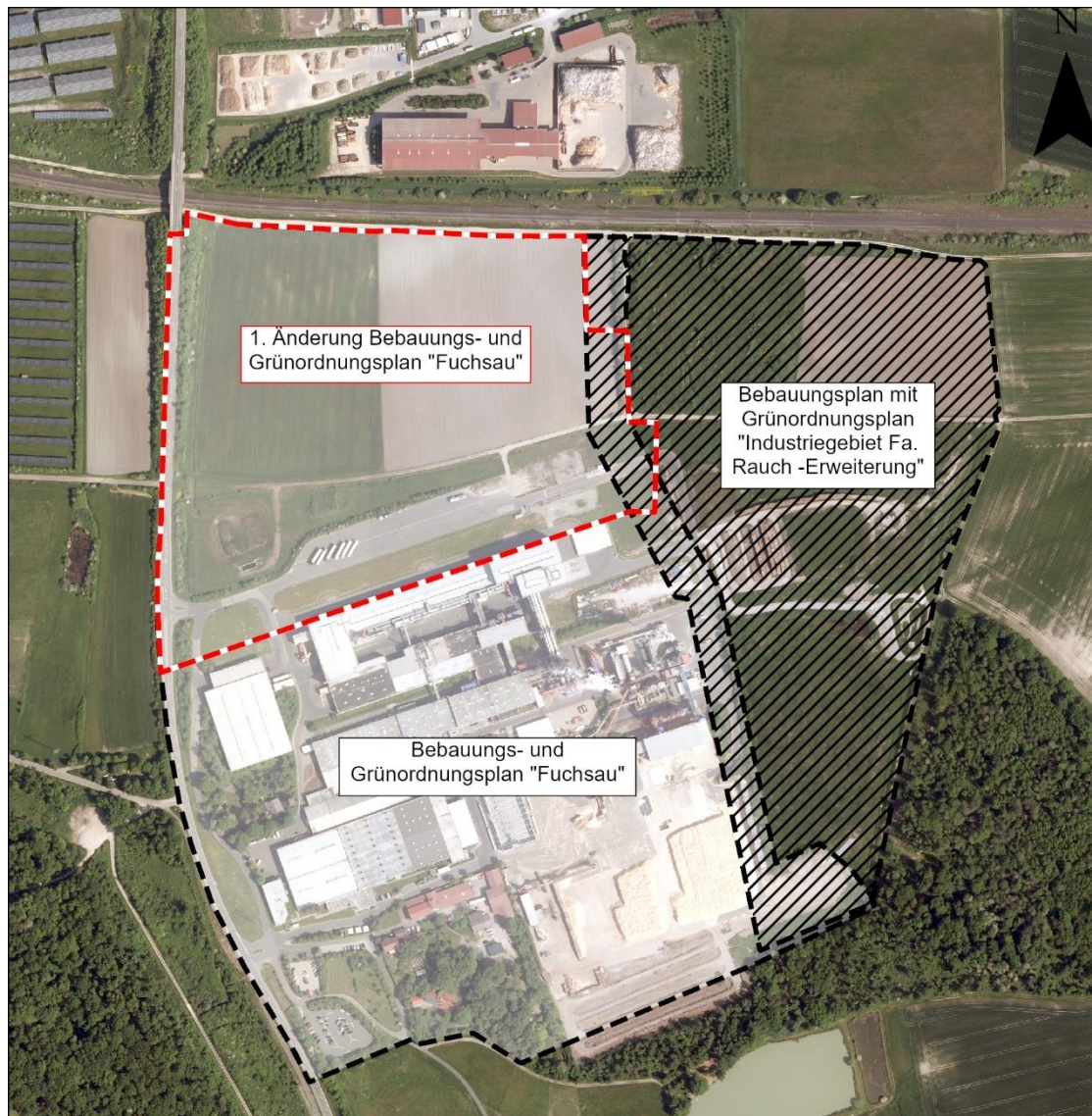


Abbildung 4: Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich "Industriegebiet Fa. Rauch - Erweiterung" /11/

4.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich umfasst nahezu vollumfänglich Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Fuchsau“. Lediglich ein kleiner Teilbereich umfasst den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Fa. Rauch - Erweiterung“.



Maßstab: 1:6.500

Quellennachweise: eigene Darstellung

Raumbezug
Name: ETRS 1989 UTM Zone 32N

Abbildung 5: Verortung der Bebauungspläne (Eigene Darstellung)

5 Inhalt der Planänderung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Fuchsau“ gelten nur die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Fuchsau“. Die Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes sind im Bereich der 1. Änderung aufgehoben. Die textlichen Festsetzungen wurden zum Großteil aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Fuchsau“ übernommen. Auch wurden Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Fa. Rauch - Erweiterung“ übernommen.

Nachfolgend aufgeführte Änderungen werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Fuchsau“ i. V. m. dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Fa. Rauch - Erweiterung“ für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Fuchsau“ getroffen.

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Fuchsau“ bleiben bestehen. Die Ausweisung von Industriegebieten (GI) bleibt bestehen. Änderungen der Art der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Fuchsau“ nicht vorgesehen. Die Grundzüge der Planung werden somit nicht berührt.

Maß der baulichen Nutzung

Abweichend vom Bebauungs- und Grünordnungsplan „Fuchsau“ werden aus städtebaulichen und landschaftsbildverträglichen Gründen zwei Teilgebiete des Industriegebietes (GI) festgesetzt. Die Unterteilung des Industriegebietes (GI) soll eine Staffelung der Gebäudehöhen ermöglichen. Großflächig verbleiben die zulässigen Gebäudehöhen bei max. 20 m. Lediglich für das kleinere Teilgebiet im Südosten des Geltungsbereiches wird eine maximale Gebäudehöhe von bis zu 37 m festgesetzt. Ergänzend wird eine Ausnahme von der Höhenfestsetzung für technische Anlagen und Dachaufbauten festgesetzt. Diese Änderungen wurden aufgrund der sich geänderten Anforderungen an das Betriebsgelände notwendig.

Die Ausnahme von der zulässigen Gebäudehöhe ermöglicht die Errichtung technischer Anlagen, die für den sicheren Betrieb und die Einhaltung von Umweltstandards erforderlich sind. Dazu zählen Blitzschutzanlagen, Schornsteine oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien. Diese benötigen aus technischen Gründen eine größere zulässige Höhe, die unabhängig von gestalterischen Vorgaben ist. Die Regelung stellt sicher, dass Funktionalität und Nachhaltigkeit ohne unnötige Einschränkungen gewährleistet werden.

Der Verzicht auf die Festsetzung von Wandhöhe und zulässiger Geschossigkeit schafft einen erweiterten Gestaltungsspielraum für die Gebäude.

Überbaubare Grundstücksfläche

Bauliche Anlagen dürfen ausschließlich innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Ausnahmen gelten für Einfriedungen und Anlagen zur inneren Verkehrserschließung, einschließlich Stellflächen, sowie erforderliche brandschutztechnische Anlagen, Übergabestationen für Elektroenergie, Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Wasseraufbereitungsanlagen und die erforderlichen technischen Nebenanlagen.

Die Ausnahmeregelungen für Einfriedungen, Verkehrserschließungsanlagen, Stellflächen, brandschutztechnische Anlagen und wasserbezogene Einrichtungen sind notwendig, da sie betriebliche und technische Anforderungen erfüllen, die oft außerhalb der Baugrenzen liegen müssen.

Flächen für Stellplätze

Die Maßvorgaben für Stauraum an öffentlichen Straßen vor Einzel- und Doppelgaragen entfallen, wie auch die Festsetzung, dass der Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche Einfriedlos zu bleiben ist.

Festsetzungen zur Grünordnung

Die von West nach Ost verlaufende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entfällt aufgrund der geänderten Anforderungen an zusammenhängende Betriebsgebäude sowie erforderliche Erschließungsanlagen. Der Entfall dieser Fläche wird im Zuge der angepassten grünordnerischen Festsetzungen kompensiert. Hierzu wurde eine Zuordnungsfestsetzung für externe Ausgleichsmaßnahmen neu mit aufgenommen.

Die bereits vorhandenen Grünordnungsmaßnahmen wurden an die aktuellen Vorgaben und Richtlinien sowie die sich geänderten Anforderungen an das Betriebsgelände angepasst.

Weitere Grünordnungsmaßnahmen zur Pflanzung von Bäumen, zur Eingrünung der Industriegebietsfläche entlang des Bahndamms, zur Gebäudeeingrünung und für Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen von Lichtemissionen wurden ergänzend festgesetzt.

Die Pflanzung von Bäumen und die Eingrünung entlang des Bahndamms tragen zur Verbesserung des Landschaftsbildes sowie zur Reduzierung von Immissionen bei. Die Gebäudeeingrünung verbessert das Mikroklima und erhöht die gestalterische Qualität der Bebauung.

Die Maßnahmen zur Reduzierung von Lichtemissionen minimieren potenzielle Störungen für die Umwelt, insbesondere für Flora und Fauna, und tragen somit zu einer nachhaltigen und umweltverträglichen Entwicklung bei.

Zuordnungsfestsetzung zur Übernahme planexterner Maßnahmen

Die geplanten Eingriffswirkungen können nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Daher wird ein Teil der unvermeidbaren Eingriffswirkungen an anderer Stelle ausgeglichen. Für das Kompensationsdefizit von 132.000 Wertpunkten werden einerseits auf den Flurstücken 1143 und 1144 der Gemarkung Markt Bibart, durch die Anlage von Einzelgebüsch, 3.000 Wertpunkte generiert. Mit der Schättler's Landbrennerei GmbH & Co. KG wurde darüber hinaus ein Vertrag über den Erwerb von weiteren Wertpunkten aus Ökokonten für die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Fuchsau“ Markt Bibart vereinbart. Die umzusetzenden Maßnahmen wurden durch die untere Naturschutzbehörde mit Datum 8. Januar 2025 bestätigt.

Mit Umsetzung des Planvorhabens auf den Flurstücken 1135 und 1135/1 der Gemarkung Markt Bibart, geht ein potenzielles Feldlerchenrevier verloren. Für jedes verlorengelassene Feldlerchenrevier ist die Anlage eines Blühstreifens (Ackerbuntbrache) mit einer Mindestgröße von 0,5 ha (pro Brutrevier) oder die Anlage eines ebenso großen Brachestreifens, umzusetzen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren

Die Festsetzung zur Geräuschkontingentierung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Fa. Rauch – Erweiterung“ wird für den marginalen Überplanungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Fa. Rauch - Erweiterung“ nicht beibehalten, da die Beurteilung des Großteils der Planvorhabenfläche weiterhin auf der Grundlage nach TA Lärm erfolgt und damit die Vorhabenfläche zur schalltechnischen Beurteilung nicht in zwei separaten Bewertungsverfahren zu betrachten und zu bewerten ist, da eine genaue Abgrenzung der Nutzung der Flächen nicht möglich ist. Zufünftig wird der Gesamtstandort nach TA Lärm, basierend auf der Fortschreibung einer stets aktuellen Standortimmissionsprognose, beurteilt.

Die Festsetzung, dass landwirtschaftliche Emissionen zu dulden sind, entfällt, da allgemeine rechtliche Bestimmungen wie das Bundes-Immissionsschutzgesetz den Umgang mit Emissionen regeln und eine separate Festsetzung unnötig wird.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Gliederung der Baukörper entfällt. Die Anforderungen haben sich geändert und moderne Gestaltungsmöglichkeiten erlauben eine flexiblere Gliederung langgestreckter Baukörper, ohne feste Vorgaben, wie Vor- oder Rücksprünge.

Hinweise

In Planteil B Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes werden für die weitere Planung und Realisierung des Baugebietes Hinweise gegeben. Die Hinweise dienen der umfassenden Information des Bauherrn.

6 Beurteilung der Auswirkungen der Planänderung

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ändert sich geringfügig, indem er einen Teilbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Fa. Rauch - Erweiterung“ überplant, welcher vor Inkrafttreten dieses jedoch innerhalb des Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Fuchsau“ lag.

Es werden damit lediglich für einen Teilbereich Änderungen vorgenommen, um den veränderten Anforderungen an zulässige Bebetriebe (zulässige Gebäudehöhen, Gliederung von Baukörpern, flexiblere Anordnung/Ausführung von Grünordnungsmaßnahmen) Rechnung zu tragen. Dadurch soll es ermöglicht werden, eine langjährige Baulücke nunmehr einer zukunftsorientierten Nutzung zuzuführen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Fuchsau“ ergeben sich Änderungen der artenschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Bewertung von Eingriffen, welche jedoch durch Festsetzung zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen im erforderlichen Umfang, in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde, kompensiert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen geringfügig geändert, die maximal zulässige Grundflächenzahl jedoch bleibt weiterhin bestehen. Die zulässige Gesamtversiegelung erhöht sich dadurch nicht.

Aus den vorgenannten Änderungen ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Des Weiteren ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

7 Quellen

Rechtliche Grundlagen

- /1/ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- /2/ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- /3/ Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist.
- /4/ Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) vom 25. Juni 2012 (GVBl. S. 254, BayRS 230-1-W), das zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist.
- /5/ Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung- GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.

Kartengrundlagen und Literaturverzeichnis

- /6/ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. (Hrsg.) (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern. Von URL: <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> abgerufen [letzter Zugriff am 12.09.2024.]
- /7/ EGGER Holzwerkstoffe Markt Bibart GmbH (2024): Visualisierung EGGER Werk Markt Bibart.
- /8/ FKS – INFRASTRUKTUR (2024): Werkserweiterung Niederschlagswasserbehandlung Gesamtmaßnahme Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis.
- /9/ Markt Markt Bibart. (Hrsg.) (2003): Bebauungs- und Grünordnungsplan "Fuchsau".
- /10/ Markt Markt Bibart. (Hrsg.) (2014): Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Industriegebiet Fa. Rauch -Erweiterung".
- /11/ Markt Bibart (Hrsg.) (2012): Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich „Industriegebiet Fa. Rauch -Erweiterung“.
- /12/ Regionaler Planungsverband Westmittelfranken. (Hrsg.) (o.J.): Regionalplan. Von <https://www.region-westmittelfranken.de/Regionalplan/Regionalplan-Aenderungen.html> abgerufen [letzter Zugriff am 12.09.2024].
- /13/ sbi – silvaea biome institut (Hrsg.) (2024): Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Sinne einer Worst-Case-Einschätzung für die 1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan „Fuchsau“ (Markt Markt Bibart) (Lkr. Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim, Reg.-Bez. Mittelfranken). Suggenheim, Fassung vom 10.02.2025.