

# Gemeinde Memmelsdorf

---

## Bebauungs- und Grünordnungsplan „Erweiterung mit 3. Änderung Bebauungsplan Schmittenau“

### Planbegründung mit separatem Umweltbericht

Satzung vom 13.12.2023

Bearbeitung: Dipl. - Ing. Jörg Meier  
Landschaftsarchitekt (ByAK)  
Stadtplaner (ByAK)

Dipl. - Ing. Klara Forstner



**Höhnen & Partner**  
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Beratende Ingenieure  
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg  
Tel. (0951) 98081-0 · Fax (0951) 98081-33  
info@hoehnen-partner.de · www.hoehnen-partner.de

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>PLANBEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>2</b>
3.1	Gewählte Verfahrensart	2
3.2	Behörden-/Trägerbeteiligung	3
3.3	Öffentlichkeitsbeteiligung	3
3.4	Verfahrensverlauf	3
3.5	Durchführung des Verfahrens	4
<b>4.</b>	<b>LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES</b>	<b>4</b>
4.1	Lage des Plangebietes	4
4.2	Abgrenzung des Plangebietes	4
<b>5.</b>	<b>PLANGRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
5.1	Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 06/2022)	5
5.2	Bestandsvermessung (Stand: 04/2015)	5
5.3	Planunterlagen	5
<b>6.</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>6</b>
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)	6
6.2	Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 06/2023; Fortschreibung Ziel B VI „Siedlungswesen“)	6
6.3	Überörtliche Planungen	6
6.4.	Interkommunales Abstimmungsgebot	6
6.5	Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP)	7
6.6	Bebauungsplan „Schmittenu“	7
<b>7.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>9</b>

<b>8.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>9</b>
<b>8.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung.</b>	<b>9</b>
<b>8.3</b>	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	<b>9</b>
<b>8.4</b>	<b>Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung</b>	<b>10</b>
<b>8.5</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>10</b>
<b>8.6</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>11</b>
<b>8.7</b>	<b>Sonstige Planzeichen und Festsetzungen</b>	<b>12</b>
<b>9.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>13</b>
<b>9.1</b>	<b>Abstandsflächen</b>	<b>13</b>
<b>9.2</b>	<b>Dachgestaltung</b>	<b>15</b>
<b>9.3</b>	<b>Beleuchtung</b>	<b>15</b>
<b>9.4</b>	<b>Stellplätze, Garagen, Carports</b>	<b>16</b>
<b>9.5</b>	<b>Untergeordnete Nebenanlagen</b>	<b>16</b>
<b>10.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>16</b>
<b>11.</b>	<b>ANWENDUNG EINGRIFFS-/AUSGLEICHSREGELUNG</b>	<b>17</b>
<b>12.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>17</b>
<b>13.</b>	<b>GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN</b>	<b>18</b>
<b>B.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>18</b>



## **A. PLANBEGRÜNDUNG**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

Grundlagen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) sind

- das BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I N. 1802) geändert worden ist, sowie
- die BayBO (Bayerische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13 a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

### **2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE**

Das Grundstück mit der Flur - Nummer (Fl.-Nr.) 111/11 der Gemarkung (Gmkg.) Memmelsdorf liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bauleitplanes mit der Bezeichnung „Erweiterung mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Schmittenu“. Auf dem vorgenannten Grundstück befinden sich festsetzungsgemäß zulässige und entsprechend ausgeführte, nicht überdachte Stellplätze. Die Errichtung von Carports und Garagen ist laut den Festsetzungen des BBP außerhalb der auf der Fl.-Nr. 111/11 (Gmkg. Memmelsdorf) festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen hingegen unzulässig. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt nunmehr jedoch die (zunächst teilflächige) Errichtung von Stellplatzüberdachungen (Carports), um die hierbei entstehenden Dachflächen zur Gewinnung regenerativer Strahlungsenergie mittels Photovoltaik - Modulen (PV - Modulen) nutzen zu können. Auf diese Weise möchte er seinen in den letzten Jahren stark erweiterten Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb nachhaltig weiterentwickeln, den betriebs-/anlagebedingten CO<sub>2</sub> - Ausstoß reduzieren und weitestmöglich energieautark werden. Dieses von den Festsetzungen des Bauleitplanes mit der Bezeichnung „Erweiterung mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Schmittenu“ abweichende Planungsvorhaben, also die Zulässigkeit von Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, berührt die Grundzüge der Planung, so dass dieser rechtskräftige Bauleitplan geändert werden muss. Zusätzlich sichert der vorliegende BBP/GOP Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Energie-/Heizzentrale für Hackschnitzel/Pellets“ in Kombination mit hier

festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen. Auch diese Festsetzung dient der nachhaltigen energetischen Entwicklung bestehender Bau-/ Siedlungsflächen. Die Gemeinde Memmelsdorf unterstützt die vorbeschriebenen Entwicklungsabsichten. Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels, der zuletzt virulent/akut gewordenen Energiekrise sowie aktuellster Vorgaben der Gesetzgebung (BayKlimaG, EEG jeweils in den aktuellsten Fassungen), wonach der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie ein überragendes öffentliches Interesse zukommt, fügt sich die geplante Änderung in die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Memmelsdorf ein. Gleichzeitig entspricht sie den im gemeindlichen Energienutzungsplan formulierten Leitlinien (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Neben den Belangen des Klimaschutzes (Vermeidung von Emissionen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB) und einer gesicherten Energieversorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB) entspricht die Gemeinde Memmelsdorf mit der vorliegenden Planänderung den Belangen der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB), konkret einem ortsansässigen Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb. Gleichzeitig nutzt die Gemeinde Memmelsdorf das vorliegende Planänderungsverfahren, um ein weiteres, ihr wichtiges, bisher noch nicht berücksichtigtes städtebauliches Planungsziel in den BBP/GOP „Schmittenu“ zu implementieren. Bis dato sieht die rechtskräftige Bauleitplanung an ihrem Nordrand (Südgrenze der Fl.-Nr. 111/3, Gmkg. Memmelsdorf) keine durchgehenden Flächen für eine Ortsrandeingrünung vor. Nachdem sich zwischenzeitlich jedoch manifestiert hat, dass eine Ausweitung der Siedlungsflächen in Richtung Norden zur Staatsstraße St 2190 nicht mehr erfolgen wird/kann, möchte die Gemeinde Memmelsdorf diese Planungsentscheidung eines Siedlungsflächenabschlusses durch die ergänzende Festsetzung von Grünflächen im Sinne von Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung (Festsetzung privater Grünflächen, teilflächig mit Pflanzgeboten) unterstreichen. Sie entspricht damit auch den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sowie den Darstellungen ihres wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (FNP/LSP), der in diesem Bereich entlang des Siedlungsrandes Grünflächen im Sinne einer Randeingrünung darstellt. Um eine geordnete städtebauliche (Weiter-) Entwicklung sicherzustellen und die vorgenannten Planungsziele zu erfüllen, ist es erforderlich, den BBP/GOP aufzustellen. Das Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben und in gebotenem Umfang begründet. Vor diesem Hintergrund fasste der Gemeinderat Memmelsdorf in seiner Sitzung am 24.05.2023 den Aufstellungsbeschluss für den BBP/GOP.

### **3. VERFAHREN**

#### **3.1 Gewählte Verfahrensart**

Es handelt sich um die Aufstellung eines qualifizierten BBP/GOP, der gemäß § 30 Abs. 1 BauGB alleine die Kriterien für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben festlegt. Durchgeführt wird das durch das BauGB vorgegebene Regelverfahren mit der frühzeitigen Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie mit der förmlichen Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

### 3.2 Behörden-/Trägerbeteiligung

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB betrifft. Aus diesem Grund wurden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt, da bei diesen im Zuge der Bauleitplanung betroffene Belange gesehen wurden bzw. davon ausgegangen wurde, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage das Erstellen eines Planentwurfes möglich wird:

1. Landratsamt (LRA) Bamberg
2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth
3. Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach
4. Regionaler Planungsverband Oberfranken - West, Bamberg
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Referat B Q - Bauleitplanung, München
6. Staatliches Bauamt Bamberg

Weitere Stellen wurden nicht beteiligt, weil ihre wahrzunehmenden Belange von der Planung nicht berührt waren/sind.

### 3.3 Öffentlichkeitsbeteiligung

Weder im Rahmen der frühzeitigen noch der förmlichen Beteiligungen gingen bei der Gemeinde Memmelsdorf Stellungnahmen ein.

### 3.4 Verfahrensverlauf

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss:	24.05.2023
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	09.06.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	19.06.2023 - 28.07.2023
Frühzeitige Träger-/Behördenbeteiligung	19.06.2023 - 28.07.2023
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	27.09.2023
Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	13.10.2023
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	23.10.2023 - 24.11.2023
Förmliche Träger-/Behördenbeteiligung:	23.10.2023 - 24.11.2023

Satzungsbeschluss: 13.12.2023  
Bekanntmachung Satzungsbeschluss: 19.01.2024

### 3.5 Durchführung des Verfahrens

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgte im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch die Gemeinde Memmelsdorf unter Inanspruchnahme der Zuarbeit (gem. § 4 b BauGB) durch die Ingenieuraktiengesellschaft Höhen & Partner (H & P, 96047 Bamberg).

## 4. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

### 4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsende der Gemeinde Memmelsdorf, südlich der Staatstraße St 2190 und nördlich der Ortsstraße „Bamberger Straße“ (siehe (s.) Abbildung (Abb.) 1).

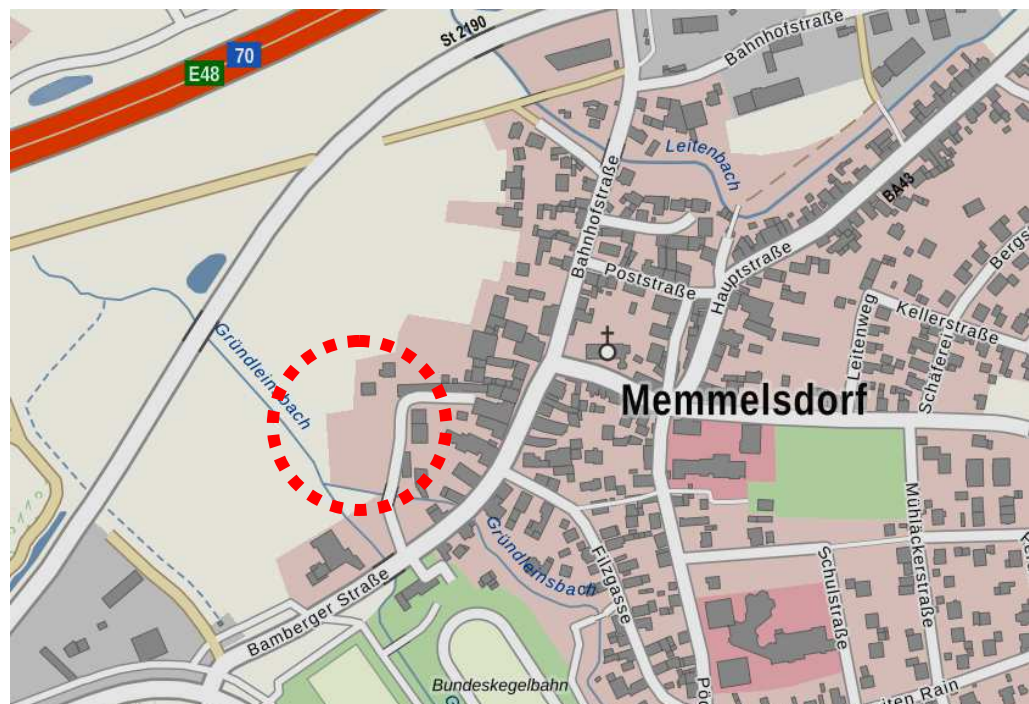


Abb. 1: Lage des Plangebietes im Hauptort Memmelsdorf (mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, ohne Maßstab (o. M.), Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

### 4.2 Abgrenzung des Plangebietes

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 0,66 ha. Das Plangebiet liegt vollflächig in der Gmkg. Memmelsdorf, wird



im Norden	durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 111/3 (Fläche für die Landwirtschaft/Grünland),
im Süden	durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 392/2 („Gründleinsbach“ mit Gewässerbegleitgehölzen),
im Westen	durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 392/2 („Gründleinsbach“ mit Gewässerbegleitgehölzen) sowie
im Osten	durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 12 (Privatgrundstück mit Haupt-, Nebengebäuden, Stellplatzflächen, Grünflächen mit Gehölzbeständen), 111/13 und 111/14 (beides Privatgrundstücke mit Wohn-, Nebengebäuden, privaten Gartenflächen), 111/12 (Beherbergungsbetrieb mit Frei-/Außenanlagen), 6 (Wohn-, Geschäftsgebäude mit Frei-/Außenanlagen, Stellplätzen) und 2 - 4 (alles Wohn-, Nebengebäude mit privaten Gartenflächen und Nebenanlagen)

begrenzt und beinhaltet das Grundstück mit der Fl.-Nr. 111/11 voll- und das Grundstück Fl.-Nr. 111/3 teilflächig.

## **5. PLANGRUNDLAGEN**

### **5.1 Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 06/2022)**

Dem BBP/GOP liegt die DFK des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg (zur Verfügung gestellt durch die Gemeinde Memmelsdorf, Stand: 06/2022) zugrunde. Die DFK ist der Planzeichnung in schwarzer Farbe hinterlegt.

### **5.2 Bestandsvermessung (Stand: 04/2015)**

Der BBP/GOP basiert auf einer terrestrischen, digitalen Bestandsvermessung (Stand: 04/2015, H & P, 96047 Bamberg). Diese ist in der Planzeichnung in einem blassgrauen Farbton hinterlegt. In den zeichnerischen Hinweisen verdeutlichen entsprechende Signaturen die grafische Darstellung der Urgeländevermessung.

### **5.3 Planunterlagen**

Bestandteile des BBP/GOP sind:

- Planurkunde, Maßstab M 1 : 1.000, Satzung (Stand: 13.12.2023), H & P, 96047 Bamberg
- Planbegründung zur Satzung (Stand: 13.12.2023), H & P, 96047 Bamberg



## **6. PLANUNGSVORGABEN**

### **6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)**

Bereits im Rahmen der Aufstellung des BBP/GOP „Erweiterung mit 1. Änderung Bebauungsplan Schmittenu“ hat die Gemeinde Memmelsdorf geprüft und nachgewiesen, dass der von ihr vorgelegte Bauleitplan den Zielen und Grundsätzen des LEP entspricht und wie er dies planerisch sicherstellt. Im vorliegenden Planfall handelt es sich um die Vergrößerung bereits rechtskräftig festgesetzter Geltungsbereichsflächen durch Grünflächen (teilflächig mit Pflanzgeboten) zum Zwecke der Randeingrünung, um die Umwandlung rechtskräftig festgesetzter Mischgebietsflächen in Grünflächen (mit Pflanzgeboten zur Randeingrünung) sowie um die Umwandlung rechtskräftig festgesetzter Mischgebietsflächen in Flächen für Versorgungsanlagen (mit einem Baufenster). Durch die vorgenannten Änderungen/Ergänzung ergibt sich keine unzulässige Betroffenheit des LEP. Insofern ist sichergestellt, dass auch das vorliegende Planänderungs-/Erweiterungsvorhaben den Zielen und Grundsätzen des LEP entspricht.

### **6.2 Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 06/2023; Fortschreibung Ziel B VI „Siedlungswesen“)**

Die Ausführungen in Teil A. Kapitel 6.1 („Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023“) gelten hier sinngemäß. Ein Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des RP ist ausgeschlossen.

### **6.3 Überörtliche Planungen**

Gemäß § 38 BauGB hat die Gemeinde Memmelsdorf im Rahmen der Bauleitplanung bauliche Maßnahmen überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren oder aufgrund sonstiger Verfahren mit den Rechtswirkungen einer Planfeststellung zu achten. Sie hat das Vorliegen solcher Verfahren/Planungen geprüft und stellt fest, dass durch das vorliegende Bauleitplanverfahren weder bestehende noch laufende Planungen bzw. Planfeststellungen und/oder Raumordnungsverfahren überörtlicher Bedeutung mittel- oder unmittelbar betroffen sind.

### **6.4. Interkommunales Abstimmungsgebot**

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Die Gemeinde Memmelsdorf kann auf Basis des vorliegenden Bauleitplanverfahrens eine Betroffenheit der Belange der räumlich direkt an das Gemeindegebiet angrenzenden Nachbarkommunen nicht erkennen (auch nicht eine Betroffenheit darüber hinausgehender Kommunen) und sieht von deren Anhörung im Zuge der Beteiligungsverfahren ab.

## 6.5 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP)

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanes kommt es zu einer erneuten Erweiterung des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Planurfassung des BBP „Schmittenuau“ und zwar direkt im nordöstlichen Anschluss an die bereits im Rahmen der ersten Änderung der Planurfassung erfolgte Geltungsbereichserweiterung. Konkret vergrößert sich der bisher rechtskräftige Geltungsbereich um Teilflächen des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 111/3 (Gmkg. Memmelsdorf, Umfang ca. 795 m<sup>2</sup>). Der FNP/LSP stellt in dem im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens überplanten Bereich bisher „Grünflächen“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar (wohl zu verstehen im Sinne von Flächen zur Ortsrandeingrünung). Die im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung erfolgende Festsetzung privater Grünflächen in diesem Bereich, in Kombination mit Pflanzgeboten, entspricht den Darstellungen des FNP/LSP. Den Vorgaben des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist Rechnung getragen.

## 6.6 Bebauungsplan „Schmittenuau“

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens erfolgt eine erneute Erweiterung und Änderung der rechtskräftigen Planurfassung des BBP „Schmittenuau“ (Satzungsbeschluss: 26.07.1978; Genehmigung: 30.08.1978; Rechtskraft seit 04.09.1978).

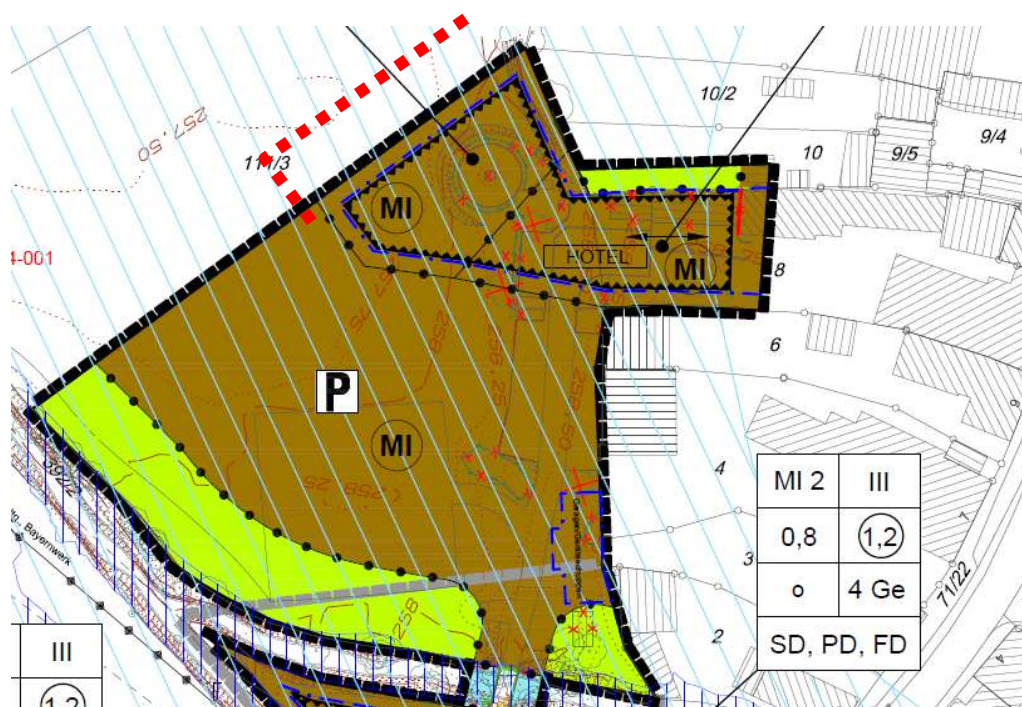


Abb. 2: Ausschnitt aus der „Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Schmittenuau“ (Fläche der im Rahmen der 3. Änderung erfolgenden Geltungsbereichserweiterung mit rot gestrichelter Linie schematisch angedeutet; Darstellung genordet, o. M.; Quelle: H & P)

Abgrenzung und Verlauf des Geltungsbereiches der Planurfassung sind in der Planurkunde nachrichtlich dargestellt. Die Geltungsbereichsflächen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens tangieren Teilflächen des Geltungsbereiches des Bauleitplanverfahrens mit der Bezeichnung „Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Schmittenuau“ (Satzungsbeschluss: 16.03.2016, Rechtskraft seit 24.03.2016), s. Abb. 2). Die im Rahmen des vorliegenden, erneuten Änderungsverfahrens erfolgende Geltungsbereichserweiterung ist in Abbildung 2 dargestellt. Die auf Grundlage des Bauleitplanes mit der Bezeichnung „Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Schmittenuau“ getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten grundsätzlich unverändert weiter, sofern im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens mit der Bezeichnung „Erweiterung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Schmittenuau“ nachfolgend nicht davon abweichende/geänderte bzw. zusätzliche Festsetzungen getroffen werden.

## 7. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

Die diesbezüglich relevanten Ausführungen in der Planbegründung zur rechtskräftigen Bauleitplanung mit der Bezeichnung Erweiterung und 1. Änderung Bebauungsplan Schmittenuau gelten an dieser unverändert weiter.



Abb. 3: Bestandssituation im Plangebiet (Änderungsgeltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M. Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Gegenüber dem Zustand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bzw. der Rechtskraft dieses Bauleitplanes kam es zwischenzeitlich im Norden der damaligen Änderungsgeltungsbereichsflächen zu Veränderungen (plangemäße Errichtung von zwei freistehenden Einfamilienhäusern im Bereich der Grund-



stücke mit den Fl.-Nr. 111/13 und 111/14 (beide Gmkg. Memmelsdorf) sowie eines Hotelenerweiterungsbaues (Fl.-Nr. 8 und 111/12, beide Gmkg. Memmelsdorf). Der aktuelle Zustand in diesem Bereich ist dem nachfolgenden Luftbild zu entnehmen (s. Abb. 3).

## **8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die im BBP/GOP „Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Schmittenu“ (Satzungsbeschluss: 16.03.2016, rechtskräftig seit 24.03.2016) getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen gelten unverändert weiter, sofern nachfolgend nicht davon abweichende und/oder ergänzende Festsetzungen getroffen werden.

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Die im BBP/GOP „Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Schmittenu“ (Satzungsbeschluss: 16.03.2016, rechtskräftig seit 24.03.2016) getroffenen Festsetzungen gelten unverändert weiter.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung.**

In der mit „MI5“ gekennzeichneten, überbaubaren Grundstücksfläche ist nur ein (I) Vollgeschoss (VG), in der innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen (s. Teil A. Kap. 8.4 „Flächen für Versorgungsanlagen“) festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche sind maximal zwei (II) VG zulässig (§ 20 Abs. 1 BauNVO, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Bereich „MI5“ wird mit 4,70 m, innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit 6,0 m festgesetzt (unterer (unt.) Höhenbezugspunkt (HBP: Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) Erdgeschoss (EG); oberer (ob.) HBP: OK Attika/First, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Für die Höhenlage der OK FFB EG gilt jeweils ein Maß von maximal 0,30 m über dem natürlichen Gelände (Urgelände, gemessen an der Mitte der jeweiligen Gebäudewestfassade, § 18 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Festsetzung im Bereich „MI5“ entspricht der Gebäudehöhe des derzeit bereits vor Ort realisierten Gebäudes. Mit der Höhenfestsetzung für die Fläche für Versorgungsanlagen wird die Errichtung handelsüblicher, auch zweistöckiger (Fertigteile-) Gebäude zur Hackenschnitzel-/Pelletversorgung ermöglicht.

### **8.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2) festgesetzt. Das Baufenster im Bereich „MI5“ entspricht der bereits derzeit geltenden Festsetzung der rechtskräftigen Planfassung. Mit der nördlich benachbarten, erstmalig neuen Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (Bereich Fläche für Versorgungsanlagen) wird die Errichtung einer Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie/Wärme

ermöglicht/vorbereitet. Entgegen der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit der Bezeichnung „Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Schmittenuau“ getroffenen Festsetzung gilt zukünftig, dass die Errichtung von Carports (Ca) sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch innerhalb der hierfür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig ist. Die Errichtung von Garagen (Ga) und sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen (St) ist sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch innerhalb der hierfür besonders festgesetzten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen ist weiterhin auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die Stellplätze die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung einhalten.

#### **8.4 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB erlaubt die Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung. Dabei stellt das Gesetz klar, dass zur Abwasserbeseitigung auch die Rückhaltung und/oder die Versickerung von Niederschlagswasser gehören. Im Nordwesten des Grundstückes Fl.-Nr. 111/11 (Gmkg. Memmelsdorf) befindet sich bereits derzeit ein naturnah in Erdbauweise gestaltetes, eingegrüntes Regenüberlauf-/Sickerbecken. Diese bauliche Anlage wird der Vollständigkeit halber im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltung/Versickerung“ (nachträglich/ergänzend) festgesetzt. Am Südostrand des Grundstückes Fl.-Nr. 111/11 (Gmkg. Memmelsdorf) werden Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien (EE), Energie-/Heizzentrale für Hackschnitzel/Pellets“ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB). Zu den Versorgungsflächen gehören auch die Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur zentralen/dezentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder aus Kraft - Wärme - Kopplung. Die Festsetzung ist jeweils dahingehend zu konkretisieren, welchem Versorgungsgut mit welcher speziellen Funktion sie zu dienen bestimmt ist. Dies ist vorliegend geschehen. Im Falle von Pellets und Hackschnitzeln handelt es sich um regenerative Energieträger gemäß den Vorgaben der Festsetzung.

#### **8.5 Grünflächen**

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen nördlich/nordöstlich entlang des Gründleinsbaches werden (unverändert) private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Puffer-/Abstandsflächen“ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit der Bezeichnung „Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Schmittenuau“ getroffenen Vorgaben zur Entwicklung und Pflege dieser Flächen gelten unverändert weiter. Entlang des nördlichen Geltungsbereiches werden mind. 5,0 m breite, private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grundstücksrandeingrünung/Garten“ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Die diesbezüglich relevanten, ergänzenden Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.6 („Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“) sind zu beachten.

## 8.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die von der Gemeinde Memmelsdorf getroffenen Erstpflanzungsfestsetzungen (Pflanzgebote) i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB umfassen rechtlich automatisch auch die festsetzungskonforme Nachpflanzungspflicht, wenn die Erstanpflanzungen erfolglos bleiben und/oder ausfallen. Dazu bedarf es keiner zusätzlichen, die Erstpflanzungsfestsetzungen ergänzenden Nachpflanzungsfestsetzungen. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Memmelsdorf von solchen Nachpflanzungsfestsetzungen abgesehen. Aus dem gleichen Grund hat die Gemeinde Memmelsdorf von der Festsetzung konkreter Vorgaben für die Ausführung der Neuanpflanzung (z. B. Festsetzung von Stammschattierungen, Baumscheiben, Gießrändern usw.) abgesehen. Wie alle bauleitplanerischen Festsetzungen dürfen auch solche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden. Bei Erstpflanzungsfestsetzungen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB versteht es sich aber von selbst, dass sich ihre Pflege nach fachgerechten Anforderungen (z. B. FLL - Richtlinien, DIN 18 916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu richten hat, so dass die Anpflanzungen in ihrer konkreten ökologischen Funktion und in ihrer landschafts- und siedlungsbildästhetischen Bedeutung ihre artspezifischen Wirkungen dauerhaft entfalten können. Für weitergehende, dezidierte Vorgaben (z. B. zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) fehlt es an der erforderlichen, städtebaulich motivierten Begründung. Entlang des nördlichen Grundstücksrandes der Fl.-Nr. 111/11 (Gmkg. Memmelsdorf) sowie im Südosteck des Grundstückes Fl.-Nr. 111/3 (Gmkg. Memmelsdorf) sind auf jeweils auf 5,0 m breiten Streifen naturnahe, geschlossene, durchgehende Feldgehölzhecken wie folgt anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und. 25 a BauGB):

- Verwendung standortgerechter, stadtklimaresistenter Laubgehölze mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte, denen insbesondere auch eine besondere Bedeutung als Insektennährgehölz/-weide zukommt
- Mindestpflanzqualitäten (MPQ) verpflanzte Sträucher: Dreimal verpflanzt (3xv.), Wuchshöhe (WH) 60 - 100 cm, wurzelnackt, mit Topfbällen (Tb.) oder im Container (i. Cont.) je nach Art
- MPQ Heister (Hei.): 3xv., WH 100 - 150 cm, wurzelnackt, i. Cont. oder mit Ballen/Tuchballen (mB.) je nach Art
- MPQ Solitärsträucher (Sol.): 3xv., WH 100 - 150 cm, i. Cont., mB. oder mit Drahtballen (mDb.) je nach Art
- Ausführung mindestens dreireihig, Pflanzabstand innerhalb und zwischen den Reihen jeweils 1,20 m, Pflanzung versetzt auf Lücke
- Anteil Heister/Solitärgehölze an Gesamtpflanzenanzahl mind. 30 %

Das Spektrum zulässiger Laubgehölze wurde nicht auf heimische Gehölze eingengt. Die gewählte Formulierung der Festsetzung („standortgerechte Laubgehölze“) ermöglicht die Anpflanzung auch nicht heimischer Laubgehölze. Es wird deutlich gemacht, dass die jeweils individuell gewählten Laubbaumarten in jedem Einzelfall die an sie spezifisch am jeweiligen Standort/Einsatzort gestellten Herausforderungen (z. B. Boden-, Lichtverhältnisse) be-



wältigen können. Eine Vielzahl nicht heimischer Laubbaumarten gewinnt vor dem Hintergrund des Klimawandels im Allgemeinen und dem des Stadtklimas im Besonderen hinsichtlich der Verwendung bei Pflanzungen im Stadtraum immer mehr an Bedeutung (z. B. höhere Trockenheitsresistenz, geringere Krankheitsanfälligkeit, Hitzetoleranz, höhere Robustheit gegen Schadstoffe, Feinstaub). Bei den nicht einheimischen Baumarten sollte es sich um solche handeln, die den heimischen botanisch ähnlich sind, um einen geeigneten Lebensraum und ein geeignetes Nahrungsangebot für heimische Tierarten (insbesondere Insekten) zu gewährleisten.

Gehölze, die auch als sog. Insektenweiden/-nährgehölze fungieren sind z. B. der Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) und der Faulbaum (*Frangula alnus*). Hilfreich bei der Artenauswahl sind hier u. a. die Empfehlungen des Bayerischen Landesbundes für Vogelschutz in Bayern e. V. (LBV) für einen naturfreundlichen Garten, die unter folgendem Link zum Herunterladen zur Verfügung stehen:

[www.lbv.de/files/user\\_upload/Dokumente/LBV\\_Infoblaetter\\_kostenfrei/LBV-Information\\_Pflanzempfehlungen.pdf](http://www.lbv.de/files/user_upload/Dokumente/LBV_Infoblaetter_kostenfrei/LBV-Information_Pflanzempfehlungen.pdf)

Die Verwendung von Koniferen (z. B. Thuja, Zypresse) zur Grundstückseingrünung ist unzulässig. Begründung: Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels bietet die Anpflanzung von Laubgehölzen größerer Vorteile (höhere Sauerstoffproduktion, höhere CO<sub>2</sub>-Bindung, bessere Verschattungseffekte, bessere Hitzeverträglichkeit, höhere Staubbindefähigkeit, höhere Trockenstresstoleranz). Im Rahmen der privaten Grundstückseingrünung ist auf standortgerechte, heimische, stadtklimaverträgliche Arten mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zurückzugreifen.

Die Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken regeln sich nach Art. 47 und Art. 48 des AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch für den Freistaat Bayern). Ergänzend verweist die Gemeinde Memmelsdorf auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen und Informationen des Bayerischen Staatsministeriums für Justiz in der Broschüre mit dem Titel „Rund um die Gartengrenze“, die im Internet zum Herunterladen zur Verfügung steht.

## 8.7 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP/GOP ist unter Verwendung des Planzeichens Nr. 15.13 PlanZV in schwarzer Farbe zeichnerisch festgesetzt (§ 9 Abs. 7 BauGB). Die Geltungsbereiche benachbarter bzw. teilflächig überplanter, rechtskräftiger BBP/GOP sind mit ihrem jeweiligen Planteil benannt und gleichfalls mit dem Planzeichen Nr. 15.13 PlanZV nachrichtlich dargestellt, zur besseren Unterscheidung jedoch in hellgrauer Farbe.

Unterschiedliche Arten der Nutzung sind durch das Planzeichen Nr. 15.14 PlanZV (schwarze „Perlenkettensignatur“) abgegrenzt/festgesetzt (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Im Sinne eines zeichnerischen Hinweises sind die im Zentralbereich des Grundstückes Fl.-Nr. 111/11 (Gmkg. Memmelsdorf) festgesetzten Stellplatz-/Carportflächen mit einem weißen „P“ auf schwarzem Grund gekennzeichnet.

## 9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die im BBP/GOP „Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Schmittenu“ (Satzungsbeschluss: 16.03.2016, rechtskräftig seit 24.03.2016) getroffenen örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert weiter, sofern nachfolgend nicht davon abweichende und/oder ergänzende Festsetzungen getroffen werden.

### 9.1 Abstandsflächen

Für den Bereich „MI5“ gilt ebenfalls Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO. Diese Planungsentscheidung wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des BBP/GOP „Erweiterung mit 1. Änderung Bebauungsplan Schmittenu“ für andere, grenzständig festgesetzte, überbaubare Grundstücksflächen begründet. Daher erübrigen sich an dieser Stelle hierzu weitere Ausführungen. Auf Grundlage der damals getroffenen Festsetzungen wurden hier zulässige Nebengebäude (Garagen, Carport, Remise) errichtet.

Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO gilt analog auch für die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der erstmalig/neu festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen. Demnach gilt, dass eine Abstandsfläche nicht vor Außenwänden erforderlich ist, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Ohne Grenzabstand sind Außenwände zulässig, wenn ihre Lage und Höhe durch den BBP/GOP festgesetzt ist. Die Festsetzung erfolgt im vorliegenden Fall in der Weise, dass mittels einer eigenen Baugrenze an der Grundstücksgrenze Flächen für die Errichtung einer Energie/Heizzentrale festgesetzt sind.

Die diesbezüglich getroffene Festsetzung muss das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Sie muss gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahren, darf die ausreichende Belichtung und Belüftung des östlich gelegenen Nachbargrundstückes nicht beeinträchtigen und muss die Belange der tangierten Nachbarschaft beachten. Diese Belange werden nachfolgend ermittelt und abgewogen. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Außenwand ohne Abstandsflächen an die Grundstücksgrenze gebaut werden soll. Obwohl hierin grundsätzlich eine Beeinträchtigung zu sehen ist, hält die Gemeinde Memmelsdorf die getroffene Festsetzung aus folgenden Gründen für vertret- und zumutbar:

- Auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 4 (Gmkg. Memmelsdorf) befindet sich auf einer Länge von ca. 15,75 m bereits eine ebenfalls nahezu grenzständige ausgeführte, zweigeschossige Scheune (mit Satteldach), deren Abstandsflächen ihrerseits zu Lasten des im Geltungsbereich liegenden Grundstückes Fl.-Nr. 111/11 (Gmkg. Memmelsdorf) gehen.
- Die Rückwand (Westfassade) der Scheune auf der Fl.-Nr. 4 (Gmkg. Memmelsdorf) ist vollständig fensterlos und verfügt auch nicht über sonstige, zu berücksichtigende Öffnungen (z. B. Türen, Klappen).
- Die geplante Energie-/Heizzentrale liegt direkt westlich innerhalb der Abstandsflächen der auf dem Nachbargrundstück liegenden Scheune. Negative Auswirkungen auf die Belichtungs-, Belüftungsverhältnisse der östlich



benachbarten Wohnbebauung sind nicht gegeben. Dadurch ergeben sich auch keine negativ erheblichen Verschattungswirkungen.

- Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 3 gilt: Abstandsflächen (...) dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden, oder wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich zustimmt. Die Zustimmung des Nachbarn gilt auch für und gegen seine Rechtsnachfolger. Hierzu ist festzustellen, dass der/die Eigentümer/in der Fl.-Nr. 4 (Gmkg. Memmelsdorf) gegenüber dem/der Eigentümer/-in der Fl.-Nr. 111/11 (Gmkg. Memmelsdorf) grundsätzlich einer Übernahme der Abstandsflächen auf seinem/ihrer Grundstück zugestimmt hat. Nun entfalteten privatrechtliche Vereinbarung und/oder Absichtserklärungen für das vorliegende öffentlich - rechtliche Planungsverfahren keine Rechtswirkung, jedoch sind die vorhergehenden Ausführungen Indiz dafür, dass der/die Eigentümer/-in der Fl.-Nr. 4 (Gmkg. Memmelsdorf) seine/ihre Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme auch im Rahmen der Beteiligung am Baugenehmigungsverfahren erteilen, gegen die Errichtung einer grenzständigen Bauungen entlang der Westgrenze von Fl.-Nr. 4 (Gmkg. Memmelsdorf) keine Einwände erheben und keine Beeinträchtigung des Grundstückes sehen wird.

Insofern wahrt der Wegfall der Abstandsflächen gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse, eine ausreichende, respektive nahezu unveränderte Belichtung und Belüftung sowie die Nutzungsinteressen der Nachbarschaft. Eine Einschränkung der Belange der Nachbarschaft wird daher nicht gesehen. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Abwägung zu diesem Aspekt folgende Argumente eingestellt:

- Es soll die städtebaulich gewünschte Weiterentwicklung eines bestehenden Hotelbetriebes ermöglicht werden, durch die das gesamte Quartier eine verbesserte und positivere Prägung erhalten soll.
- Die Wohnfunktion des Ortszentrums von Memmelsdorf sowie die Funktion der Gemeinde als Fremdenverkehrsstandort und Baustein der „Fränkischen Toskana“ sollen gestärkt werden.
- Es soll zu einer Konzentration und weitest möglichen Ausnutzung baulicher Nutzung innerhalb eines verkehrstechnisch gut erschlossenen Plangebietes kommen.
- Der schonende Umgang mit Grund und Boden soll sichergestellt werden, indem durch die Konzentration baulicher Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die Nutzung baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche verhindert werden kann.
- Die vorhandene bauliche Struktur soll vor dem Hintergrund der besonderen örtlichen Verhältnisse ergänzt werden.
- Eine energetisch optimierte, nachhaltige Quartiersentwicklung soll ermöglicht werden.

## 9.2 Dachgestaltung

Für die Montage von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie gilt: Davon ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig. Diesbezügliche Beeinträchtigungen gegenüber der St 2190 sind a priori ausgeschlossen, da diese nördlich des Plangebietes liegt und davon auszugehen ist, dass derartige Anlagen vor dem Hintergrund einer maximalen Energieausbeute immer nach Süden hin, also von der Fahrbahn abgewandt, ausgerichtet sein werden.

Flach- (FD) und Pultdächer (PD) von Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie von Gebäuden im Bereich der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen sind mindestens mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung (z. B. Sedumbegrünung als Anspritzbegrünung oder als Sedum - Sprossenansaat) zu versehen, sofern sie nicht für die Gewinnung regenerativer Energie genutzt werden. Idealerweise wird aber auch in diesen Bereichen eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie empfohlen, insbesondere, wenn dies statisch/technisch machbar und wirtschaftlich darstellbar/vertretbar ist.

Die Dachbegrünung trägt den Belangen des Kleinklimas Rechnung (Verringerung der Aufheizung des Plangebietes durch Hitzerückstrahlung von Dachflächen sowie durch Steigerung der Verdunstungsrate und eine, wenn auch geringe, klar lokal begrenzte Abschwächung von Temperaturspitzen (durch Verdunstungskälte im direkten Umfeld dieser Einrichtungen), dem Aspekt des Bodenschutzes (Minimierung bau- und anlagebedingter Auswirkungen durch die künftig zulässige Versiegelung, Ausgleich der Verringerung der Versickerungsfähigkeit und der Grundwasserneubildung, Reduzierung der Flächenabflusswerte) sowie einer optimierten Rückhaltung von Oberflächenwasser). Weiterhin entstehen auf begrünten Dachflächen Kleinstlebensräumen und Habitatstrukturen für Arten der Flora und Fauna, die an derartige Extremstandorte (trocken, mager) angepasst sind.

Gegenüber der Festsetzung der Bauleitplanung mit der Bezeichnung „Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Schmittenu“ konkretisierend wird festgesetzt, dass Metalldacheindeckungen jeder Art allgemein unzulässig sind. Metalldacheindeckungen passen weder in das Orts- noch in das Landschaftsbild und sind auch aus kleinklimatischen Gründen (starke Aufheizung, starke Abstrahlung/Rückstrahlung) ungünstig.

## 9.3 Beleuchtung

Die Gemeinde Memmelsdorf konkretisiert ihre bereits vorhandene, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit der Bezeichnung „Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Schmittenu“ getroffene Festsetzung zum Thema Beleuchtung von Frei- und Außenanlagen wie folgt:

- Null Prozent Abstrahlung in den oberen Halbraum (Upward Light Ratio ULR = 0 %)
- Ausführung mit Nachtabsenkung, warmweißes Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von max. 2.200 Kelvin



Die Beleuchtung von Gebäudefassaden, Freianlagen, Parkplatzflächen o. ä. ist mittels geeigneter Maßnahmen (z. B. Blendschutzeinrichtungen, Ausrichtung der Leuchtmittel, Wahl der Lichtpunkthöhe, Positionierung/Standortwahl, Anpflanzung von Sicht-/Blendschutzhecken bzw. Errichtung anderer baulicher Anlagen, die dem Sicht-/Blendschutz dienen) so auszuführen, dass eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung im Bereich angrenzender, schutzwürdiger Nutzungen vermieden werden.

#### **9.4 Stellplätze, Garagen, Carports**

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.3 („Bauweise, Baulinien, Baugrenzen“) verwiesen. Diese gelten hier analog. Die bis dato gemäß des Bauleitplanes „Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Schmittenu“ getroffenen Festsetzungen treten mit Rechtskraft des vorliegenden BBP/GOP außer Kraft.

#### **9.5 Untergeordnete Nebenanlagen**

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.3 („Bauweise, Baulinien, Baugrenzen“) verwiesen. Diese gelten hier analog. Die bis dato gemäß des Bauleitplanes „Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Schmittenu“ getroffenen Festsetzungen treten mit Rechtskraft des vorliegenden BBP/GOP außer Kraft.

### **10. IMMISSIONSSCHUTZ**

Zu den Belangen des Immissionsschutzes gehören auch Aspekte wie Beeinträchtigungen in Folge von Beleuchtung, von Reflektionen und von Blendwirkungen.

Die Gemeinde Memmelsdorf hat sich mit diesen Belangen auseinandergesetzt.

Der Betrieb einer Photovoltaik - Anlage (PV – Anlage) ist u. a. mit Lichtreflexionen verbunden. PV - Anlagen sind daher so zu errichten und zu betreiben, dass die Nachbarschaft und die Allgemeinheit hierdurch nicht erheblich belästigt werden. Eine erhebliche Belästigung liegt gemäß den „Hinweisen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) „zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ dann vor, wenn die maximal mögliche astronomische Blenddauer unter Berücksichtigung aller umliegenden Lichtquellen/Photovoltaikanlagen mindestens 30 Minuten am Tag oder 30 Stunden pro Kalenderjahr beträgt. Ob es an einem Immissionsort rund um eine PV - Anlage im Jahresverlauf zu relevanten Blendungen kommt, hängt von der Lage des Immissionsorts relativ zur PV - Anlage ab. Hierzu wird auf die Ausführungen in den Hinweisen des LAI verwiesen. Danach können relevante Blendungen bei Abständen bis 100 m zwischen PV - Anlage und schutzbedürftiger Bebauung auftreten. Mögliche Blendwirkungen i. S. d. LAI - Hinweise sollten bereits im Rahmen der Bauleitplanung eruiert und beurteilt

werden. Auf Ziffer 2.2.1 der textlichen Festsetzungen in der Planurkunde wird verwiesen.

Diesbezügliche Beeinträchtigungen gegenüber der St 2190 sind a priori ausgeschlossen, da diese nördlich/nordwestlich des Plangebietes liegt und davon auszugehen ist, dass PV - Anlagen vor dem Hintergrund einer maximalen Energieausbeute immer nach Süden, Südosten und/oder Südwesten hin, also von der Fahrbahn abgewandt, ausgerichtet sein werden. Hinzu kommt die hohe Entfernung zwischen Geltungsbereich und St 2190 in Höhe von mindestens 120 m. Auch in Richtung Osten sind Blendwirkungen gegenüber Dritten/Nachbarn außerhalb des Geltungsbereiches auszuschließen (da hier nur Nebengebäude, fensterlose Gebäuderückfassaden sowie abschirmende Wirkung vorhandener Bestandsgehölze/Grün-/Gehölzflächen). Negativ erhebliche Blendwirkungen in Richtung Westen sind gleichfalls verneinen (hier keine schutzwürdigen Nutzungen vorhanden, sondern nur landwirtschaftliche Nutzflächen, zudem abschirmende Wirkung der hier vorhandenen Gewässerbegleitgehölze. In Richtung Süden ist gleichfalls eine wirkungsvolle Abschirmung über den den Gründleinsbach beiderseits flankierenden, dichten Gehölzbe- wuchs gegeben/gewährleistet.

## **11. ANWENDUNG EINGRIFFS-/AUSGLEICHSREGELUNG**

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens erfolgt gegenüber den bis dato rechtskräftigen Bebauungsplänen (Planurfassung, inkl. 1. Änderung des BBP Schmittenu) im Bereich der Fl.-Nr. 111/3 (Gmkg. Memmelsdorf) die Festsetzung privater Grünflächen (mit Pflanzgebot) im Umfang von ca. 795 m<sup>2</sup>. Hierbei handelt es sich um Grünlandflächen, die jedoch in Folge hier erfolgter/erfolgender Baumaßnahmen aktuell eher als Brach-/Ruderalflächen anzusprechen sind. In diesem Bereich erfolgt zukünftig keine Überbauung/Versiegelung, sondern die Anpflanzung eines mindestens 5,0 m breiten Streifens mit einer dreireihigen Feldgehölzhecke sowie die Anlage ca. 8,0 m breiter, privater Gartenflächen.

Die rechtskräftige Bauleitplanung mit der Bezeichnung „Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Schmittenu“ setzt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 111/11 (Gmkg. Memmelsdorf) mit Ausnahme eines gewässerbegleitenden Grünstreifens ausnahmslos Bauflächen im Sinne eines Mischgebietes fest. Hier erfolgt im Zuge des vorliegenden Bauleitplanänderungsverfahrens die Umwandlung von ca. 245 m<sup>2</sup> Mischgebiets- in Grünflächen (mit Pflanzgeboten).

Die Gemeinde Memmelsdorf kann auf Grundlage dieser Fakten nicht erkennen, ausgleichspflichtige Eingriffe vorzubereiten und zuzulassen, so dass ein naturschutzfachlicher/-rechtlicher Ausgleich nicht notwendig ist/wird.

## **12. FLÄCHENBILANZ**

Der Geltungsbereich des BBP/GOP teilt sich wie folgt auf:



Mischgebietsflächen:	0,39 ha	59,09 %
Private Grünflächen:	0,26 ha	39,39 %
Flächen für Versorgungsanlagen:	0,01 ha	1,52 %
<b>Geltungsbereichsgröße gesamt:</b>	<b>0,66 ha</b>	<b>100,00 %</b>

In Folge der Planänderung kommt es gegenüber dem bisher geltenden planungsrechtlichen Status quo zu keiner neuen, zusätzlichen, erstmaligen Inanspruchnahme bisheriger Flächen der freien Landschaft durch Versiegelung/Überbauung, sondern tatsächlich zu einer Reduzierung der bisher zulässigen Bauflächen im Umfang von ca. 245 m<sup>2</sup>.

### 13. **GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN**

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht gelten die in Teil a. Kapitel 1 („Planungsrechtliche Grundlagen“) aufgeführten Gesetze und Verordnungen. Die in der Planurkunde, in der Planbegründung und in den Fachgutachten ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Memmelsdorf (Bauamt, 1. Stock, Zimmer 102, Rathausplatz 1, 96117 Memmelsdorf) während der allgemein bekannten Dienst-/ Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.

## B. **UMWELTBERICHT**

Für den vorliegenden Planfall gilt § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB. Hier ist eine Regelung über die Abschichtung der Umweltprüfung enthalten, um zu vermeiden, dass Doppelermittlungen und -bewertungen erfolgen. Erkenntnisse, die in einem zeitlich vorhergehenden, nachfolgenden oder zeitgleich durchgeführten Planungsverfahren mit Umweltprüfung gewonnen werden/worden sind, sollen in das konkrete Bauleitplanverfahren mit der Folge eingehen, dass die dort vorgenommene Umweltprüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche (d. h. abwägungserhebliche) Umweltauswirkungen beschränkt wird. Dabei kommt es auf die Stellung des jeweiligen Bauleitplanverfahrens in der planungsrechtlichen Hierarchie nicht an (vgl. zu den unterschiedlichen Konstellationen Schrödter, in: Schrödter, § 2 RdNrn. 173 ff).

Die Gemeinde Memmelsdorf verweist in diesem Kontext auf die Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schmittenau“ gemäß den Vorgaben des BauGB bereits durchgeführte Umweltprüfung. Die Geltungsbereichsflächen der vorliegenden Erweiterung und 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schmittenau“ sind weitestgehend deckungsgleich mit den im Rahmen der Umweltprüfung für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schmittenau“ im Rahmen der damaligen Umweltprüfung untersuchten Flächen.

Aus den in Teil A. Kapitel 11 („Anwendung Eingriffs-/Ausgleichsregelung“) genannten Gründen und aufgrund des erstmalig neu überplanten Flächenum-

fanges in der Größe von ca. 795 m<sup>2</sup> (hier Festsetzung privater Grünflächen und Pflanzgebotsflächen) bzw. der Umwandlung bisher festgesetzter Mischgebietsflächen in Randeingrünungsflächen mit Pflanzgebots im Umfang von ca. 245 m<sup>2</sup> ergeben sich weiterhin im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung gegenüber dem bisherigen, planungsrechtlich zulässigen Status quo keine anderen bzw. keine zusätzlichen, Eingriffe verursachenden und damit ausgleichspflichtigen, zu berücksichtigenden und/oder neuen abwägungserheblichen Umweltauswirkungen.

Maßgebend für die Beurteilung der Umweltauswirkungen für den BBP/GOP (Erweiterung und 3. Änderung Bebauungsplan Schmittenu“) ist der bis dato geltende, planungsrechtliche Zustand auf Grundlage des verbindlichen Bauleitplanes mit der Bezeichnung Erweiterung und 1. Änderung und nicht der derzeit vor Ort tatsächlich vorhandene Ist - Zustand.

Bezogen auf die Schutzgüter (Mensch, Flora/Fauna, Klima/Luft, Boden, Wasser, Kultur-/Sachgüter) und auf die Wechselwirkungen zwischen diesen ist im konkreten Planfall folgendes festzustellen:

In Folge des vorliegend prüfrelevanten BBP/GOP wird die Errichtung überdachter Stellplatzflächen (Carports) im Bereich von bereits derzeit als Mischgebiet und als Stellplatzfläche/Parkplatz ausgewiesenen Flächen zulässig (hier bisher zulässig nur nicht überdachte Stellplätze). Hierdurch ergeben sich bezogen auf alle Schutzgüter keine zusätzlichen, neuen oder höheren Eingriffe (z. B. kein höherer Versiegelungs-/Überbauungsgrad, da u. a. Festsetzungen zu Dachbegrünung getroffen sind). Gleichzeitig erfolgt die Umwandlung bisher festgesetzter Mischgebietsflächen (hier GRZ von bis dato von 0,6) in Grünflächen im Umfang von ca. 245 m<sup>2</sup> (hier also künftig keine Versiegelung/Überbauung mehr zulässig). Hierdurch wird auch die in Folge der erstmalig neuen Festsetzung eines zusätzlichen Baufensters (Größe ca. 60 m<sup>2</sup>) zur Errichtung einer neuen Heizzentrale kompensiert, so dass auch diese Änderung gegenüber dem bisher planungsrechtlichen Zustand keinen neuen, im Rahmen einer Umweltprüfung betrachtungsrelevanten Sachverhalt auslöst (zumal der diesbezüglich konkret überplante Bereiche vor Ort bereits derzeit vollflächig überbaut/versiegelt ist).

Die Erweiterung/Vergrößerung des bisherigen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schmittenu“ um ca. 795 m<sup>2</sup> verursacht gleichfalls keine Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter, da es sich um die Festsetzung von Grünflächen (mit Pflanzgebots) im Sinne einer Ortsrandeingrünung handelt, was sich positiv auf alle Schutzgüter (inkl. Landschafts-/Ortsbild) auswirkt.

Wie sich aus der Planbegründung weiterhin ergibt, dient die vorliegende, verbindliche Bauleitplanung insbesondere der Förderung regenerativer, nachhaltig erzeugter Energie (Ermöglichung der Errichtung von PV - Anlagen, Errichtung einer Energie-/Heizzentrale für Hackschnitzel/Holzpellet). Insofern führt die Planung auch unter diesem Aspekt nicht zu einer neuen, zusätzlichen, prüfrelevanten Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima/Luft, sondern berücksichtigt ganz explizit deren Belange in einem Umfang, den die bisher rechtskräftige Planurfassung nicht ermöglichte.

Aus den vorhergehenden Ausführungen ergibt sich, dass die vorliegend getroffenen, erstmalig neuen Festsetzungen auch nicht zu negativ erheblichen bzw. neuen Betroffenheiten im Bereich der Schutzgüter Flora und Fauna führen können/werden. Aufgrund der Natur sowie der Art und des Umfanges der

vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung und der darin gegenüber dem Status quo erfolgenden Änderungen ergeben sich auch keine neuen und oder höheren Auswirkungen auf Kultur-/Sachgüter (keine neuen Betroffenen gegenüber Dritten), wie die Gemeinde Memmelsdorf im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens ebenfalls geprüft hat.

Die Gemeinde Memmelsdorf hat letztlich auch geprüft, ob die im Rahmen der bereits in der Vergangenheit durchgeführten Umweltprüfung getroffenen Aussagen unverändert gültig sind und unverändert zutreffen/aktuell sind und kann dies bestätigen (z. B. keine Änderungs-/Ergänzungsbedarf hinsichtlich der Aspekte der Wasserwirtschaft, wie z. B. wassersensible Bereiche, Überschwemmungsgebiete, Grundwasser, Bodendenkmalpflege).

Aufgestellt:  
Dipl. - Ing. Jörg Meier  
Landschaftsarchitekt (ByAK)  
Stadtplaner (ByAK)  
Bamberg, den 13.12.2023  
G:\ME2302\Bauleitplanung\BBP\beg-2023-12-13\_EW.doc



**Höhnen & Partner**

INGENIEURARTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg

