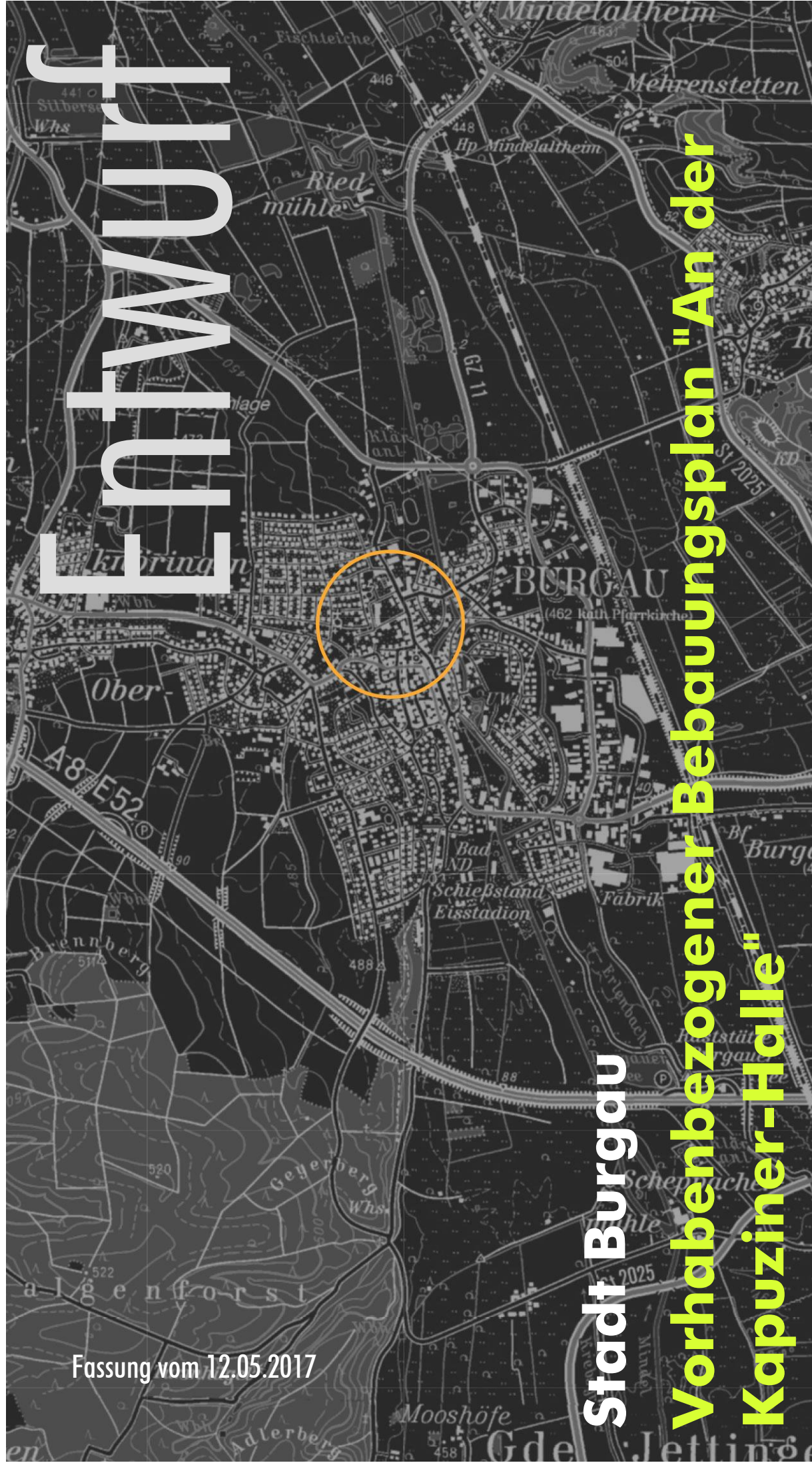


# Entwurf

Fassung vom 12.05.2017

Stadt Burgau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "An der  
Kapuziner-Halle"



## Inhaltsverzeichnis

|    | Seite                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Rechtsgrundlagen                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2  | Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB sowie § 12 Abs. 3a BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage) |
| 3  | Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung                                                                                                                                                                                    |
| 4  | Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung                                                                                                                                |
| 5  | Hinweise und Zeichenerklärung                                                                                                                                                                                                                                           |
| 6  | Satzung                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 7  | Begründung – Städtebaulicher Teil                                                                                                                                                                                                                                       |
| 8  | Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung                                                                                                                                                                                         |
| 9  | Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil                                                                                                                                                                                                                                |
| 10 | Begründung – Sonstiges                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 11 | Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen                                                                                                                                                                                                                        |
| 12 | Begründung – Bilddokumentation                                                                                                                                                                                                                                          |
| 13 | Verfahrensvermerke                                                                                                                                                                                                                                                      |

- |     |                                                 |                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 | <b>Baugesetzbuch</b>                            | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1057)                                                                       |
| 1.2 | <b>Baunutzungsverordnung</b>                    | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)                                                                       |
| 1.3 | <b>Planzeichenverordnung</b>                    | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | <b>Bayerische Bauordnung</b>                    | (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89)                                                               |
| 1.5 | <b>Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern</b> | (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)                                                                                |
| 1.6 | <b>Bundesnaturschutzgesetz</b>                  | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)                                                                                       |
| 1.7 | <b>Bayerisches Naturschutzgesetz</b>            | (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372)                                                                                                           |
| 1.8 | <b>Bundes-Immissionschutzgesetz</b>             | (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)                                                                     |

## Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB sowie § 12 Abs. 3a BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

---

### Sonstiges Sondergebiet SO<sub>D</sub> Stadthaus Burgau

das Sondergebiet SO<sub>D</sub> Stadthaus Burgau dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen im Zusammenhang mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb sowie weiterer Nutzungen, die im Folgenden aufgeführt sind:

Zulässig sind:

- Ein rechtlich selbständiger Lebensmittel-Vollsortimenter inklusive der hierzu betrieblich notwendigen Nebenanlagen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup>
- Weitere rechtlich selbständige Einzelhandelsbetriebe inklusive der hierzu betrieblich notwendigen Nebenanlagen mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m<sup>2</sup>.
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Geschäfts- und Büroräume
- Wohnnutzungen
- Dienstleistungsbetriebe
- Ein Hotelbetrieb mit ständig wechselndem Personenkreis inklusive der hierzu betrieblich notwendigen Nebenanlagen sowie gastronomischer Nutzungen
- Tiefgarage und Stellplätze inklusive der hierzu notwendigen Nebenanlagen (z.B. Zufahrten etc.)
- Räume für freie Berufe

Eine genaue Bestimmung der Art der baulichen Nutzung erfolgt gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Durchführungsvertrag. Zulässig sind ausschließlich Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (Art der baulichen Nutzung).

Dem Sondergebiet sind die Immissionswerte eines Mischgebietes zugeordnet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.2** GRZ 0,92

**Grundflächenzahl** als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV)

**2.3** GFZ 1,63

**Geschoßflächenzahl** als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.1. PlanZV)

**2.4** WH in m ü. NN

**Maximale traufseitige Wandhöhe über NN**

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

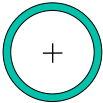
**2.5** FH in m ü. NN

**Maximale Firsthöhe über NN**

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird am höchsten Punkt des Firstes gemessen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.6 H in m ü. NN
- Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.7 **Höhe von freistehenden Werbeanlagen** Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen beträgt max. 462,1 m ü.NN.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.8  **Baugrenze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9  **Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen**; Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.11 **Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser vorrangig zu versickern.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

- 2.12 Bodenbeläge in den Bau- gebieten auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**
- Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für oberirdische Stellplätze geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze, die von einem Gebäude oder einem Gebäudeteil unterbaut sind (Tiefgarage)
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.13 Lärmschutztechnische Bestimmungen**
- Die Betriebszeiten des Einzelhandels und des Vollsortimenters sowie die An- und Ablieferung (inkl. Ladetätigkeiten und Mitarbeiter-Fahrbewegungen) sind nur im Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zulässig.
  - Die Öffnungszeiten des Einzelhandels sowie des Vollsortimenters sind auf den Zeitraum von 7:00 bis 20:00 Uhr zu beschränken
  - Ventilatoren des Kühlsystems dürfen jeweils einen maximalen Schallleistungspegel von 35 dB(A) nicht überschreiten.
  - Die Nutzung der Außenbewirtschaftungsfläche des Gastronomiebetriebes ist auf den Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken.
- 2.14** 
- Zu pflanzender Baum**, verbindlicher Standort, der innerhalb des Sondergebietes um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
- Pflanzungen:
- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Laubbäume (Hochstämme) aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
  - Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind außerhalb der Stellplatzflächen entsprechend der Planzeichnung insgesamt mindestens 12 Bäume zu pflanzen.
  - Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
- Festgesetzte Pflanzliste:

### Bäume 1. Wuchsklasse

|                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| Spitz-Ahorn                  | Acer platanoides                 |
| Berg-Ahorn                   | Acer pseudoplatanus              |
| Trauben-Eiche                | Quercus petraea                  |
| Stiel-Eiche (auch in Sorten) | Quercus robur, z.B. 'Fastigiata' |
| Winter-Linde                 | Tilia cordata                    |
| Ulme                         | Ulmus-Hybride 'Regal'            |

### Bäume 2. Wuchsklasse

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Feld-Ahorn                    | Acer campestre                 |
| Hainbuche                     | Carpinus betulus               |
| Vogel-Kirsche                 | Prunus avium                   |
| Gefülltblühende Vogel-Kirsche | Prunus avium 'Plena'           |
| Trauben-Kirsche               | Prunus padus 'Schloss Tiefurt' |

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.16



### Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen;

Innerhalb der als "Pflanzung" umgrenzten Flächen ist pro 8 angefangene oberirdische Stellplätze mindestens ein Laubbaum aus der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### Bäume 1. Wuchsklasse

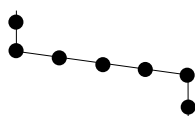
|                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| Stiel-Eiche (auch in Sorten) | Quercus robur, z.B. 'Fastigiata' |
| Ulme                         | Ulmus-Hybride 'Regal'            |

### Bäume 2. Wuchsklasse

|                               |                                                                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Feld-Ahorn                    | Acer campestre 'Elsrijk'                                                             |
| Spitz-Ahorn                   | Acer platanoides, in kompakten Sorten., z.B. 'Cleveland', 'Emerald Queen', 'Olmsted' |
| Italienische Erle             | Alnus cordata                                                                        |
| Erle 'Spaethii'               | Alnus 'Spaethii'                                                                     |
| Hainbuche                     | Carpinus betulus, auch in Sorten, z.B. 'Fastigiata'                                  |
| Gefülltblühende Vogel-Kirsche | Prunus avium 'Plena'                                                                 |
| Trauben-Kirsche               | Prunus padus 'Schloss Tiefurt'                                                       |

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.17



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung (hier: Höhen der Gebäude)

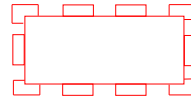
(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "An der Kapuziner-Halle" der Stadt Burgau.  
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19



### **Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "An der Kapuziner-Halle" der Stadt Burgau.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

**3.1      Abstandsflächen**

Die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) treten nicht in Kraft. Die Abstandsflächen regeln sich über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) sowie der Wand- und Firsthöhen bzw. Höhe (Gesamthöhe).

(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

**3.2      Werbeanlagen auf den  
für die Bebauung vor-  
gesehenen Flächen**

Freistehende Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 25 m<sup>2</sup> (pro einzelne Anlage) überschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 20 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten.

Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.). Lichtwerbung mit grellen Farben ist nicht zulässig. Eine direkte Beleuchtung ist unzulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

4

## Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

---

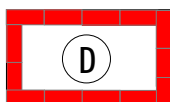
4.1



**Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes** (Kapuzinerstr. 7 (Denkmalnummer D-7-74-121-8))

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

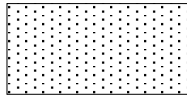
4.2



**Umgrenzung der gemäß Art. 1 Abs. 3 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes in die Denkmalliste eingetragenen Ensembles "Altstadt Burgau", außerhalb des Geltungsbereiches**

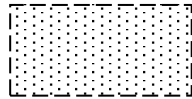
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.1



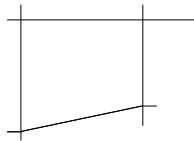
**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



**Zum Abriss vorgesehenes Bestandsgebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4

58/1

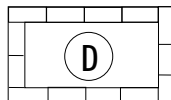
**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.5



**Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.6



Umgrenzung des Bodendenkmals: D-7-7528-0148 (Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Marktsiedlung von Burgau).

5.7

### Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

5.8

### Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung

der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Für den Hausrotschwanz sind drei Halbhöhlen-Nistkästen am Bestandsgebäude bzw. an Neubauten in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich zu installieren (z.B. Fa. Schwegler: Halbhöhle 2MR). Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit dem Gebäude-Teilabriss, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.

Auf Grund des Verlustes weiterer, potenziell geeigneter Quartiere im abzureißenden Gebäudeteil wird zudem empfohlen, Nistkästen für Nischenbrüter und Mauersegler sowie Fledermäuse in räumlichem Umfeld anzubringen.

Ausführliche Erläuterungen: siehe Artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 13.02.2017.

## **5.9      Stellplatzverordnung**

Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "An der Kapuziner-Halle" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

## **5.10     Denkmalschutz**

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Aufgrund der Nähe zu den Baudenkmalern Rathaus, ehem. Spital- und Kapuzinerkirche samt Hospiz und dem Wohnhaus Kapuzinerstr. 7 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Errichtung von Anlagen in der Nähe erforderlich (Art. 6, Abs. 2 BayDSchG).

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbe-

hörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

#### **5.11      Ergänzende Hinweise**

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

#### **5.12      Plangenaugigkeit**

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgößen etc.). Weder die Stadt Burgau noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

#### **5.13      Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Geltungsbereich und Baugrenze).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Stadtrat der Stadt Burgau den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "An der Kapuziner-Halle" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "An der Kapuziner-Halle" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 12.05.2017.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "An der Kapuziner-Halle" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 12.05.2017 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 12.06.2017 (bestehend aus den 7 Plänen: "Grundriss Untergeschoss"; "Parkdeck"; "Grundriss Erdgeschoss"; "Grundriss 1. Obergeschoss"; "Dachgeschoss Zwilling"; "Baugrenzen + Freiflächen"; "Schnitt + Straßenansicht (Ansicht Ost)").

Es werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 12.06.2017 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten), die Aufteilung der Nutzungsart als auch die Gebäudehöhen des Vorhabens sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen abbilden. Die konkrete Zufahrtssituation wird nicht verbindlich über den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt. Die bestehende Differenz der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "An der Kapuziner-Halle" wird die Begründung vom 12.05.2017 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### **§3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

### **§4 In-Kraft-Treten**

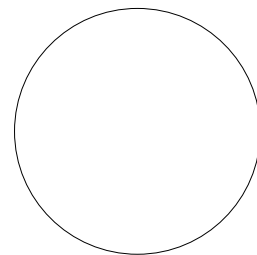
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "An der Kapuziner-Halle" der Stadt Burgau tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

### **§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "An der Kapuziner-Halle" im Wege der Berichtigung angepasst.

Burgau, den .....

.....  
(Konrad Barm, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## **7.1 Allgemeine Angaben**

### **7.1.1 Zusammenfassung**

- 7.1.1.1 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimentierers, eines Hotelbetriebs sowie weiterer gewerblichen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaft, Büros, Praxen etc.) und Wohnungen.
- 7.1.1.2 Das Plangebiet befindet sich in der Stadtmitte von Burgau.
- 7.1.1.3 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "An der Kapuziner-Halle" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "An der Kapuziner-Halle" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### **7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich mit einer Größe von ca. 0,68 ha befindet sich zwischen dem Rathaus (westlich vom Plangebiet) und der "Kapuzinerstraße" (östlich des Plangebietes). Nördlich des Geltungsbereiches liegen die Kapuzinerhalle, sowie eine Schule, im Süden schließt Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung an.
- 7.1.2.2 Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 51, 57, 58, 58/1 sowie 59.

## **7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 7.2.1.1 Der westliche Teil des Geltungsbereichs wird momentan als Grünfläche, der östliche Teil als Parkplatz genutzt. Im Osten befindet sich zudem das leerstehende, denkmalgeschützte Gebäude "Kapuzinerstraße Hausnummer 7" welches im östlichen Bereich abgerissen werden soll. Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist eine Steigung in Ost-West-Verlauf von ca. 8 % auf.

## **7.2.2 Erfordernis der Planung**

- 7.2.2.1 Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimentierers, eines Hotelbetriebs sowie weiterer gewerblichen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaft, Büros, Praxen etc.) zur Sicherung der Nahversorgung und der Entwicklung bzw. Attraktivierung des Stadtkerns der Stadt Burgau. Weiterhin sollen einzelne Wohnungen zur Deckung des Wohnbedarfs der örtlichen Bevölkerung geschaffen werden. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## **7.2.3 Übergeordnete Planungen**

- 7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:
- 2.1.3 Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn es andernfalls zu nicht hinnehmbaren Einschränkungen der Versorgungsqualität oder zu unverhältnismäßigen finanziellen Mehrbelastungen kommen würde.
  - 2.1.4 Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.
  - 2.1.5 Anhang 1 Festlegung der Stadt Burgau als Mittelzentrum.
  - 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Stadt Burgau als Verdichtungsraum.
  - 2.2.8 In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.
  - 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

- 5.3.1 Flächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausnahmen zulässig

- für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

- 5.3.2 Die Flächenausweitung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

- 5.3.3 Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

- 7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Region Donau-Iller, verbindlich erklärt am 24.09.1987 mit Bescheid Az.: VII 6942/30 bzw. Bescheid Nr. 5522-42-7955, veröffentlicht durch: Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 43 vom 23.10.1987 (Beilage 9/1987) bzw.

Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 84 vom 24.10.1987); 1. Teilfortschreibung in Kraft getreten am 28.08.2001, 2. Teilfortschreibung in Kraft getreten am 03.04.2004, 3. Teilfortschreibung in Kraft getreten am 11.07.2006, 5. Teilfortschreibung in Kraft getreten am 23.12.2015 maßgeblich (Die 4. Teilfortschreibung ist am 22.12.2015 außer Kraft getreten):

- A IV 4.1 Die zentralen Orte [...] sollen so ausgebaut werden, dass sie die ihrer Einstufung entsprechenden Versorgungsaufgaben voll wahrnehmen können. Hierzu sollen insbesondere die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel, die Stärkung des Dienstleistungs-Bereiches und die Verbesserung des Arbeitsplatz-Angebotes angestrebt werden.
- B IV 1.1 Zur Erreichung des angestrebten wirtschaftlichen Wachstums und zur Verminderung der Konjunktur-Empfindlichkeit soll [...] auf eine möglichst ausgewogene Branchen-Struktur hingewirkt werden.
- Karte Raumstruktur Ausweisung der Stadt Burgau als Mittelzentrum.

7.2.3.3 Gemäß LEP-Ziel 5.3.1 dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Stadt Burgau ist im LEP zu einem Mittelzentrum bestimmt worden und stellt somit grundsätzlich einen geeigneten Makrostandort für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes dar.

Gemäß LEP-Ziel 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Der Standort des geplanten Einzelhandelsbetriebes liegt nördlich des Ortskerns von Burgau, die Umgebung ist von Wohn- und Mischbebauung geprägt, ein fußläufiger Einzugsbereich ist gegeben, die ÖPNV Haltestelle "Mittelschule" ist in ca. 150 m Entfernung zum geplanten Vorhaben. Eine den ortsüblichen Gegebenheiten entsprechende Anbindung an den ÖPNV ist somit vorhanden. Der Standort erfüllt insgesamt die landesplanerischen Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage.

Gemäß LEP-Ziel 5.3.3 dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Das LEP-Ziel billigt jedem neuen Marktteilnehmer eine bestimmte höchstzulässige Abschöpfungsquote zu, die für Sortimente des kurzfristigen, täglichen Bedarfs und des sonstigen Bedarfs 25% sowie für Sortimente des Innenstadtbedarfs 30%, beträgt. Die zulässige Sortimentierung als Lebensmittel-Vollsortimenter des großflächigen Einzelhandels einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> erfüllt diese Vorgaben.

Zu weiteren relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Donau-Iller steht die Planung in keinem Widerspruch.

Die Stadt Burgau verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung am 08.09.2016). Die überplanten Flächen werden hierin als "Mischgebiet" und "Grünfläche" dargestellt. Weiterhin wird eine Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

- 7.2.3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich die Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes (Kapuzinerstr. 7 (Denkmalnummer D-7-74-121-8)). In den Entwurf der Vorhabenträgerin sind die Ergebnisse eines längeren Abstimmungsprozesses mit den Behörden und der Stadt für diesen sensiblen, denkmalgeschützten Bereich der Stadt Burgau eingeflossen. Insbesondere die Gestaltung der Gebäude an der "Kapuzinerstraße" wurde an den denkmalpflegerischen Anforderungen ausgerichtet. Der Teilabbruch des Gebäudes "Kapuzinerstr. 7" wurde ebenfalls mit den Behörden abgestimmt. Aktuell liegt der Abbruchsantrag dem Landratsamt zur Prüfung vor.

Aufgrund der Nähe zu dem, in die Denkmalliste eingetragenen Ensemble "Altstadt Burgau" sowie dem Bodendenkmal: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Marktsiedlung von Burgau ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig.

## **7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 7.2.4.1 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Belange des Denkmalschutzes, des Immissionsschutzes sowie die Abstandsflächen hingewiesen.
- 7.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist die Erneuerung und Aufwertung der Stadtmitte Burgaus durch die Ansiedlung zentrentypischer Nutzungen.
- 7.2.4.3 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgen.
- 7.2.4.4 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "An der Kapuziner-Halle" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
  - die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>.
  - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (s. Abarbeitung der Umweltbelange (Bestandsaufnahme und Auswirkungen der Planung)).

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

- 7.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## **7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften**

- 7.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Sonstiges Sondergebiet SO<sub>0</sub> Stadthaus Burgau" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert.

Um den landesplanerischen Vorgaben zu entsprechen und eine unzulässige Agglomeration von Fachmärkten/Einzelhandelsbetrieben zu vermeiden, müssen diese Nutzungen jeweils rechtlich selbständig sein. Dieses Ziel wird durch entsprechend begrenzende Festsetzungen gewährleistet. Die rechtliche Selbstständigkeit bezieht sich auf die Definition des Bundesverwaltungsgerichtes, wie in der Entscheidung BVerwG 4 C 14.04 - Urteil vom 24.11.2005 dargelegt. Hier heißt es u.a. "Ob es sich um einen einzigen oder um mehrere Betriebe handelt, bestimmt sich nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten. Ein Einzelhandelsbetrieb ist nur dann als selbstständig anzusehen, wenn er unabhängig von anderen Betrieben genutzt werden kann und deshalb als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre". Hinsichtlich des geplanten Lebensmittel-Vollsortimentierers mit 1.800 m<sup>2</sup> sowie eines weiteren Einzelhandelsbetriebes mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m<sup>2</sup> zielt die Festlegung der rechtlichen Selbstständigkeit darauf ab, zwei eigenständige, von umgebenden Nutzungen unabhängige Betriebe zu ermöglichen. Kleinere Unterteilungen innerhalb der jeweiligen maximalen Verkaufsfläche sind, auch als jeweils rechtlich selbstständige Einheiten, möglich.

- 7.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Um das Vorhaben realisieren zu können, ist eine Grundflächenzahl von 0,92 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,63 erforderlich. Die festgesetzte Grundflächenzahl bezieht sich dabei nicht nur auf die Hauptgebäude, sondern beinhaltet auch sämtliche andere Versiegelungen wie Stellplätze, Zufahrten etc. Durch die eng gezogene Baugrenze, welche nur für die Hauptgebäude gilt sowie die Regelung, dass die Grund- und Umrisse des Vorhaben- und Erschließungsplanes Bestandteil der Satzung und damit abschließend geregelt sind, ist eine städtebauliche Fehlentwicklung, d.h. eine Vollversiegelung des Plangebietes ausgeschlossen. Aus diesem Grund wird auch auf die, im § 19 Abs. 4 vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % bewußt verzichtet, d.h. die Grundflächenzahl von 0,92 regelt die überbaubare Grundfläche abschließend und ohne zusätzliche Überschreitungen.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.
- Die im östlichen Teil des Geltungsbereiches gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen ist auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichneten Gebäude zugeschnitten. Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN schafft für das, mit einem Flachdach geplante Gebäude und die Flächen für den oberirdischen Parkplatz im westlichen Teil des Geltungsbereiches einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung.

Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenpunkte eindeutig bestimmt. Als Festsetzungs-Alternative zu First- und Wandhöhen wäre auch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße möglich. Diese wurde jedoch aus den o.g. Gründen nicht gewählt.

- 7.2.5.3 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 7.2.5.4 Auf eine Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Diese wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan eindeutig festgelegt.
- 7.2.5.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und die Umgrenzung für die Tiefgarage sind so festgesetzt, dass genau das Vorhaben, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichnet, realisiert werden kann.
- 7.2.5.6 Vom Vorhaben wirken Gewerbelärm-Immissionen auf die angrenzende, schützenswerte Wohnbebauung ein. Die zu erwartenden Gewerbelärm-Immissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber, Fsg. vom 12.05.2017) gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet.

Es zeigt sich, dass der Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm für ein Mischgebiet (MI) im Tagzeitraum von 60 dB(A) an allen Einwirkorten zwischen 1 und 22 dB(A) unterschritten wird. Der Immissionsrichtwert für den Nachtzeitraum von 45 dB(A) wird an den Einwirkorten IP 2 bis IP 8 um 2 bis 9 dB(A) überschritten, an den anderen Einwirkorten wird der Immissionsrichtwert gerade eingehalten oder unterschritten. Am Einwirkort IP 13 (Wohn und Geschäftshaus) ist mit keinen Überschreitungen durch die Geräusch-Immissionen des Hotels zu rechnen. Am Einwirkort IP 14 (Hotel) wird der Immissionsrichtwert tagsüber um 3 dB(A) unterschritten und in der Nacht um 3 dB(A) überschritten. Eine relevante Vorbelastung liegt an den Einwirkorten nicht vor.

Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum sind maßgeblich auf die Außenbewirtschaftung des Gastronomiebetriebes zurückzuführen. Bleibt diese unberücksichtigt, werden die Immissionsrichtwerte an allen Einwirkorten eingehalten bzw. unterschritten. Im Bebauungsplan ist deshalb eine Festsetzung aufgenommen, die die Bewirtschaftung des Außenbereichs des Gastronomiebetriebes auf den Tagzeitraum beschränkt.

Mit Ausnahme des Hotels sowie des Gastronomiebetriebes sind keine Nachtnutzungen vorgesehen. Um dies für die Zukunft sicherzustellen, sind ebenfalls entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten.

Auf das Vorhaben wirken die Gewerbelärm-Immissionen durch die nordöstlich gelegene Kapuziner-Halle ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (BEKON GmbH, Fassung vom 26.11.2007) wurde nachgewiesen, dass im vorgesehenen Geltungsbereich beim Regelbetrieb der Kapuziner-Halle mit keinen Konflikten zu rechnen ist. Zukünftig beabsichtigt die Stadt Burgau den Betrieb der Kapuziner-Halle auszuweiten und auch Veranstaltungen im Freien durchzuführen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber, Fsg. vom 12.05.2017) wurden die Geräusch-Immissionen bei der Durchführung von Freiluftveranstaltungen untersucht. Es zeigt sich, dass unter Heranziehung der Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse tagsüber mit keinen Konflikten zu rechnen ist. Eine Nutzung der Außenbühne in der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ist nicht vorgesehen. Somit sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

- 7.2.5.7 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

## **7.2.6 Infrastruktur**

- 7.2.6.1 Eine Trafostation ist voraussichtlich nicht erforderlich.

- 7.2.6.2 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

## **7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 7.2.7.1 Das Plangebiet ist über die Einmündung in die "Kapuzinerstraße" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Kapuzinerstraße" besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße B 10 sowie die Bundes-Autobahn A 8.
- 7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bus-Haltestelle "Mittelschule" in ca. 150 m Entfernung zum geplanten Vorhaben gegeben.
- 7.2.7.3 Die innere Erschließung des Plangebietes richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Es ist eine Zufahrt zu den geplanten ober- und unterirdischen Stellplätzen von der "Kapuzinerstraße" vorgesehen. Weiterhin ist ein barrierefreier Aufgang zum Rathaus westlich des Geltungsgebietes vorgesehen.
- 7.2.7.4 Laut Verkehrsgutachten bleibt der Verkehrszustand der beiden untersuchten Knotenpunkte auch bei Neuverkehr stabil. Eine zusätzliche Abbiegespur ist nicht nötig. Das Vorhaben kann als verkehrstragfähig eingestuft werden.

## **7.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz**

- 7.2.8.1 Vom Vorhaben wirken Gewerbelärm-Immissionen auf die angrenzende, schützenswerte Wohnbebauung ein. Die zu erwartenden Gewerbelärm-Immissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber, Fsg. vom 12.05.2017) gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet. Es zeigt sich, dass der Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm für ein Mischgebiet (MI) im Tagzeitraum von 60 dB(A) an allen Einwirkorten zwischen 1 und 22 dB(A) unterschritten wird. Der Immissionsrichtwert für den Nachtzeitraum von 45 dB(A) wird an den Einwirkorten IP 2 bis IP 8 um 2 bis 9 dB(A) überschritten, an den anderen Einwirkorten wird der Immissionsrichtwert gerade eingehalten oder unterschritten. Am Einwirkort IP 13 (Wohn und Geschäftshaus) ist mit keinen Überschreitungen durch die Geräusch-Immissionen des Hotels zu rechnen. Am Einwirkort IP 14 (Hotel) wird der Immissionsrichtwert tagsüber um 3 dB(A) unterschritten und in der Nacht um 3 dB(A) überschritten. Eine relevante Vorbelastung liegt an den Einwirkorten nicht vor. Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum sind maßgeblich auf die Außenbewirtschaftung des Gastronomiebetriebes zurückzuführen. Bleibt diese unberücksichtigt, werden die Immissionsrichtwerte an allen Einwirkorten eingehalten bzw. unterschritten. Im Bebauungsplan ist deshalb eine Festsetzung aufgenommen, die die Bewirtschaftung des Außenbereichs des Gastronomiebetriebes auf den Tagzeitraum beschränkt. Mit Ausnahme des Hotels sowie des Gastronomiebetriebes sind keine Nachtnutzungen vorgesehen. Um dies für die Zukunft sicherzustellen, sind ebenfalls entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten.

7.2.8.2 Auf das Vorhaben wirken die Gewerbelärm-Immissionen durch die nordöstlich gelegene Kapuziner-Halle ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (BEKON GmbH, Fassung vom 26.11.2007) wurde nachgewiesen, dass im vorgesehenen Geltungsbereich beim Regelbetrieb der Kapuziner-Halle mit keinen Konflikten zu rechnen ist. Zukünftig beabsichtigt die Stadt Burgau den Betrieb der Kapuziner-Halle auszuweiten und auch Veranstaltungen im Freien durchzuführen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber, Fsg. vom 12.05.2017) wurden die Geräusch-Immissionen bei der Durchführung von Freiluftveranstaltungen untersucht. Es zeigt sich, dass unter Heranziehung der Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse tagsüber mit keinen Konflikten zu rechnen ist. Eine Nutzung der Außenbühne in der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ist nicht vorgesehen. Somit sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

## **7.2.9 Wasserwirtschaft**

7.2.9.1 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt in einem Entwässerungsgebiet, welches über ein Mischwassersystem zur Entsorgung der Abwässer verfügt.

7.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.2.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig zu versickern.

**8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****8.1.1 Umweltprüfung**

- 8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "An der Kapuziner-Halle" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

- 8.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "An der Kapuziner-Halle" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

**8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****8.2.1 Bestandsaufnahme**

- 8.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches der Stadt Burgau. Es grenzt im Norden an die "Kapuzinerhalle" und ein Bestandsgebäude mit Garten an. Diese Bebauung wird vom Plangebiet durch eine Hecke abgegrenzt, welche entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft. Westlich angrenzend befindet sich das Gebäude der Stadtverwaltung Burgau, südlich des Gebietes verläuft die "Kapuziner Straße", welche weiter westlich als Schotterweg weiterführt. Eine Hecke grenzt im südlichen Bereich den Schotterweg zur weiteren Bebauung ab. Östlich des Gebietes verläuft die "Kapuziner Straße", welche sich durch das gesamte Stadtgebiet erstreckt.
- 8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich derzeit eine Wiesen- bzw. Rasenfläche mit einzelnen Bäumen. Im östlichen Teil der Fläche befindet sich ein Parkplatz, der durch einen leichten Höhenunterschied von der Grünfläche getrennt wird. Kleine Gehölze in Form von Hecken grenzen die Parkplätze voneinander ab. Um zu ermitteln, ob im Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet am 08.02.2017 von einem Biologen begangen. Hierbei wurden sowohl die Bäume als auch das Gebäude Kapuzinerstraße 7 auf entsprechende Hinweise untersucht. Die Bäume weisen nur einzelne kleine, wenige Zentimeter tiefe,

beginnende Asthöhlungen auf. Keine ist jedoch so tief, dass eine Nutzung durch geschützte Tierarten in Frage käme. Spechthöhlen konnten nicht festgestellt werden. Es fanden sich auch keine Nester von zweigbrütenden Vogelarten in den Bäumen. Die Böschungen zwischen den Parkplatzetagen sind relativ dicht bewachsen und in Richtung Osten exponiert. Ein Vorkommen von Zauneidechsen ist daher eher nicht zu erwarten. Innerhalb des Gebäudes wurden keine Hinweise, welche auf eine Nutzung durch Fledermäuse deuten, gefunden. Im Dachbodenbereich des abzureißenden Gebäudeteils besteht auf der Nordseite eine kleine, rundliche Öffnung, welche prinzipiell zum Ein- und Ausflug für Fledermäuse oder Vögel geeignet wäre. Im Erdgeschoss des nicht abzureißenden Gebäudeteils ist ein Fenster auf der Nordseite gekippt, im Innenraum besteht das Nest eines Hausrotschwanzes, welches wohl durch dieses Fenster angefliegen wird. Innerhalb des Plangebietes hielt sich während der Kartierung ein Erlenzeisig auf. Um die südlich befindliche Stadtpfarrkirche, welche ferner auch einen bekannten Brutstandort des Weißstorks aufweist, kreisten etwa 40 Dohlen sowie Rabenkrähen. Weitere Arten konnten nicht festgestellt werden. Allgemein ist zu erwarten, dass das Plangebiet auf Grund der Strukturarmut keinen größeren Bestand an Vogelarten aufweisen kann. Zweigbrüter sind in den Bäumen jedoch prinzipiell nicht auszuschließen, auch wenn sich zum Zeitpunkt der Untersuchung keine Nester dort befanden.

- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Im Plangebiet kommen keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG vor. Das nächstgelegene kartierte Biotop befindet sich etwa 550 m südöstlich des Plangebietes ("Auwaldstreifen an der Mindel bei Burgau", Nr. 7528-1182). Andere Biotope sind auf Grund der räumlichen Entfernung und des fehlenden funktionalen Zusammenhangs von dem Vorhaben nicht berührt.
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht liegt das Gebiet im Bereich der Oberen Süßwassermolasse, welche durch Ton-, Schluff-, Mergel- und Sandablagerungen gekennzeichnet ist (humose-kohlige Einschaltungen). Aus der Molasse haben sich laut Bodenübersichtskarte (M 1:25.000) fast ausschließlich Braunerden aus kiesführendem Lehm über (kiesführendem) Sand bis Lehm entwickelt. Die Böden im westlichen Plangebiet sind überwiegend unversiegelt (Rasen) und mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Der Parkplatz im östlichen Gebiet sowie der Fußweg und die Einfahrt sind gekiest und somit teilweise versiegelt. Der Oberboden in diesem Bereich wurde auf Grund der Parkplatznutzung bereits entfernt. Zudem ist auch im tieferen Untergrund davon auszugehen, dass die ursprünglich hier vorkommenden Böden bereits stark anthropogen überprägt sind, da hier eine dichte mittelalterliche bis frühneuzeitliche Bebauung der Stadt zu erwarten (ausgewiesenes Bodendenkmal). Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Geltungsbereich befindet sich kein Oberflächengewässer. Etwa 130 m südöstlich verläuft die Mindel. Von Westen nach

Osten weist das Relief einen Höhenunterschied von etwa 10 m auf. Das Hang- und Sickerwasser fließt bei Starkregenereignissen in dieser Richtung ab.

- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Der Geltungsbereich liegt im Stadtgebiet (innerhalb der umgebenen Bebauung). Im Hinblick auf das Lokalklima kommt der Fläche keine wesentliche Bedeutung zu.
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Fläche ist bereits wesentlich durch die bereits bestehende bzw. umliegende Bebauung geprägt. Sie weist keinen Anschluss bzw. auch keine Sichtbeziehung zur freien Landschaft auf. Die im westlichen Bereich vorhandene Grünfläche lockert das derzeitige Siedlungsbild auf und sorgt für eine innerstädtische Durchgrünung.

## **8.2.2 Auswirkungen der Planung**

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper geht die im Westen des Plangebietes bestehende Rasenfläche mit den darauf vorhandenen Bäumen verloren. Im Bereich des bestehenden Parkplatzes entfallen die kleinen Hecken. Da der Lebensraumwert der Flächen eher gering ist, muss von einem moderaten Eingriff in das Schutzgut ausgegangen werden. Die Fällung der Gehölze sowie der Teilabriss des Gebäudes Kapuzinerstraße 7 sind außerhalb der Vogelschutzzeit zwischen Oktober und Februar durchzuführen. Da der Brutstandort des Hausrotschwanzes im nicht abzureißenden Gebäudeteil besteht, ist zwar anzunehmen, dass dieser auch in Zukunft genutzt werden kann, sofern die Einflugöffnung bestehen bleibt. Es wird dennoch als erforderlich erachtet für den Hausrotschwanz drei Halbhöhen-Nistkästen am Bestandsgebäude bzw. an Neubauten anzubringen (z.B. Fa. Schwegler: Halbhöhle 2MR). Auf Grund des mit dem Gebäude-Teilabriss einhergehenden Verlustes potenziell geeigneter Quartiere wird ferner empfohlen, weitere Nistkästen für Nischenbrüter (Halbhöhlen, z.B. Fa. Schwegler: Halbhöhle 2MR) und Mauersegler (z.B. von der Firma Schwegler) sowie für Fledermäuse künstliche Quartiere (Flachkästen, z.B. Fa. Schwegler: Fledermausflachkasten 1FF) im räumlichen Umfeld anzubringen. Sollten die einzelnen Bäume am Südrand des Plangebietes gerodet werden, so ist der dort befindliche Meisenkasten zwischen Oktober und Februar abzuhängen, zu reinigen und an einer anderen geeigneten Stelle wieder anzubringen.
- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Biotop oder Schutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht beeinflusst.
- 8.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in

diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch moderat, da es sich um ein Einzelbauvorhaben handelt.

- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Versiegelung wird auch die Versickerungsleistung der betroffenen Flächen eingeschränkt. Spürbare Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate bzw. den lokalen Wasserhaushalt sind dadurch jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten.
- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Rodung der vorhandenen Gehölze entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Innerhalb des Grundstücks sind Neupflanzungen vorgesehen.
- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Auf Grund der geplanten Bebauung entfällt ein kleiner, bisher für die innerstädtische Naherholung nutzbarer Bereich. Da sich die überplante Fläche im inneren Stadtgebiet befindet, entspricht die Planung der Gebäude dem städtebaulichen Charakter und schließt eine kleine von Bebauung freigehaltene Fläche. Durch die in Abstimmung mit der Denkmalbehörde geänderte Planung (u.a. Erhaltung eines Großteils des denkmalgeschützten Gebäudes Kapuzinerstr. 7, Aufteilung des östlichen Gebäudes in zwei Hauptbaukörper mit Satteldach, Reduktion der Gebäudelänge, Staffelgeschoß für das westliche Gebäude, Bündelung der verkehrlichen Erschließung durch gemeinsame Tiefgarage mit gebündelter Zufahrt) kann das äußere Erscheinungsbild des Rathauses sowie des ehem. Kapuzinerstifts mit Kirche weitgehend erhalten werden.

### **8.2.3 Konzept zur Grünordnung**

- 8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 8.2.3.2 Durch die Festsetzung, dass pro 8 angefangene oberirdische Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist, und das Gebot mindestens 12 weitere Hochstämme auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen zu pflanzen, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.
- 8.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neo-phytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 8.2.3.4 Hecken aus Nadelgehölzen werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen; die Bepflanzung sollte möglichst abwechslungsreich und naturnah erfolgen.

- 8.2.3.5 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

## 9.1 Örtliche Bauvorschriften

### 9.1.1 Abstandsflächen

- 9.1.1.1 Im Rahmen der vorliegenden Planungen werden die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung nicht in Kraft gesetzt. Im vorliegenden Fall wird von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO Gebrauch gemacht, wonach sich die Abstandsflächen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Stellung des Gebäudes ergeben. Im vorliegenden Fall geschieht dies durch die Festsetzung einer Baugrenze (Ziffer 2.10 der planungsrechtlichen Festsetzungen) sowie der Höhe (Wand- und Firsthöhen bzw. Höhe (Gesamthöhe)) des Hauptgebäudes über NN. Damit sind die Festsetzungen, aus denen sich die tatsächlichen Abstände zur Umgebungsbebauung ergeben, hinreichend bestimmt, eine gesonderte Vermaßung ist nicht erforderlich (zur Vermaßung vgl. Busse/Dirnberger, Die neue Bayerische Bauordnung, 3. Auflage 2007, Art. 6, Randnummer 13).
- 9.1.1.2 Von der Möglichkeit des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO wird im vorliegenden Fall auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation in der Stadtmitte der Stadt Burgau Gebrauch gemacht. Bei der Stadtmitte von Burgau handelt es sich über einen langen Zeitraum gewachsene städtebauliche Struktur, die nicht mit einem modernen Baugebiet zu vergleichen ist, bei denen die Inkraftsetzung des Abstandsflächensystemes nach BayBO möglich wäre. Wie bei historischen bzw. gewachsenen Ortskernen bekannt ist, entwickelt sich die Bebauung nicht anhand einer einheitlichen Rechtslage, sondern über viele Jahre hinweg, so dass eine Anordnung der Abstandsflächentiefen der BayBO gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 2 BayBO nicht möglich wäre, da diese Abstandsflächentiefen auf Grund der vorhandenen und gewachsenen Bebauung nicht umsetzbar wären. Um aber den Zielvorgaben der "Innen- vor Außenentwicklung" sowie der Nachverdichtung vorhandener Baugebiete folgen zu können, ist es erforderlich in diesen Bereichen von dem von der BayBO vorgeschlagenen Abstandsflächentiefen abzuweichen, um eine Bebauung überhaupt zu ermöglichen. Gerade für diese Fälle ist Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO bzw. Art. 6 Abs. 7 BayBO vorgesehen.
- 9.1.1.3 Durch die gewählte Regelung werden auch die Funktionen der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt.
- 9.1.1.4 Hinsichtlich des Brandschutzes ist festzustellen, dass auf Grund der geltenden Rechtslage in Bezug auf die brandschutzrechtlichen Anforderungen an Neubauten bereits heute sehr hohe Standards hinsichtlich des Brandschutzes einzuhalten sind, die eine Gefährdung von Nachbargebäuden nahezu ausschließen. Darüber hinaus ist das Vorhaben für Rettungskräfte auch mit Einsatzfahrzeugen gut erreichbar. Gleiches gilt auch für die Nachbarbebauung (insbesondere im Süden), die ebenfalls mit Rettungsfahrzeugen weiterhin erreicht werden kann. Dies gilt auch für den Fall, dass im Rahmen einer Neubebauung von Nachbargrundstücken, Gebäude näher an bestehende Grundstücksgrenzen heranrücken sollten.

- 9.1.1.5 Hinsichtlich der Belichtungssituation ist festzustellen, dass (mit Ausnahme im Winter für das Gebäude "Pestalozzistraße 9" auf der Fl.Nr. 63/2) auf Grund des Sonnenverlaufes eine Verschlechterung der Situation ist nicht zu erwarten ist. Dies wurde von der Vorhabenträgerin im Rahmen einer Verschattungsstudie im Zuge der Planung nachgewiesen. Insoweit ist der Belang "Belichtung" ausreichend bei den vorliegenden Planungen berücksichtigt worden. Eine vergleichbare Beurteilung ist im Falle einer Neubebauung von Nachbargrundstücken zu erwarten, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Bestandsgebäude bereits sehr nah an ihren eigenen Grundstücksgrenzen errichtet wurden. Auch die Belange der Belüftung werden nach Ansicht der Stadt Burgau berücksichtigt. Von dem Vorhaben ist keine Barrierefunktion hinsichtlich des Luftstromes zu erwarten.
- 9.1.1.6 Das Gebrauchmachen von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO ist auch nicht unangemessen. Grundsätzlich stellt die Bayerische Bauordnung unterschiedliche Instrumente zur Regelung der Abstandsflächen im Rahmen der Bauleitplanung zur Verfügung. Neben dem grundsätzlichen Erfordernis der Einhaltung von Abstandsflächen, sieht Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO bestimmte Abstandsflächentiefen vor und beschreibt diese. Diese sind jedoch nur anzuwenden, soweit sie in einem Bebauungsplan ausdrücklich angeordnet werden (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 1. Halbsatz BayBO). Darüber hinaus hat eine Gemeinde auch die Möglichkeit eine gesonderte Abstandsflächensatzung zu erlassen (Art. 6 Abs. 7 BayBO), die grundsätzlich eine Abstandsfläche von 0,4 H anordnet, oder, wie geschehen, durch einen Bebauungsplan Abstandsflächen geringerer Tiefe anzuordnen. Dies ist zulässig, wenn die städtebauliche Konzeption dies erfordert oder der Verwirklichung einer qualifizierten städtebaulichen Lösung dienlich ist. Nach Ansicht der Stadt Burgau sind diese Punkte gegeben. Das Vorhaben dient der Stärkung und Entwicklung der Ortsmitte und soll eine städtebaulich sinnvolle und gewünschte Dominante schaffen. Diese städtebauliche Konzeption soll verwirklicht werden. Die getroffene Regelung zu den Abstandsflächen stellt nach Sicht der Stadt Burgau einen Ausgleich zwischen den Belangen der Vorhabenträgerin und der Nachbarn dar. Einerseits wird die, von der Stadt gewünschte flächenmäßige Ausnutzbarkeit des Plangebietes erreicht, andererseits werden die Belange "Belichtung, Belüftung, Brandschutz" eingehalten. Unter Berücksichtigung dessen, was durch die Errichtung des Vorhabens für die Entwicklung der Stadtmitte erreicht werden soll und den erkenntlichen Bemühungen der Optimierung der Planungen, die bereits eine weitere Vergrößerung der zu erwartenden Abstände zur Folge haben, wird an der bisherigen Regelung zu den Abstandsflächen festgehalten.

## 9.1.2 Werbeanlagen

- 9.1.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der innerörtlichen Situation entsteht. Die Werbeanlagen sollten in dem sensiblen, teils denkmalgeschützten Bereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.

**10.1 Umsetzung der Planung****10.1.1 Wesentliche Auswirkungen**

- 10.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar.

**10.1.2 Durchführungsvertrag**

- 10.1.2.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

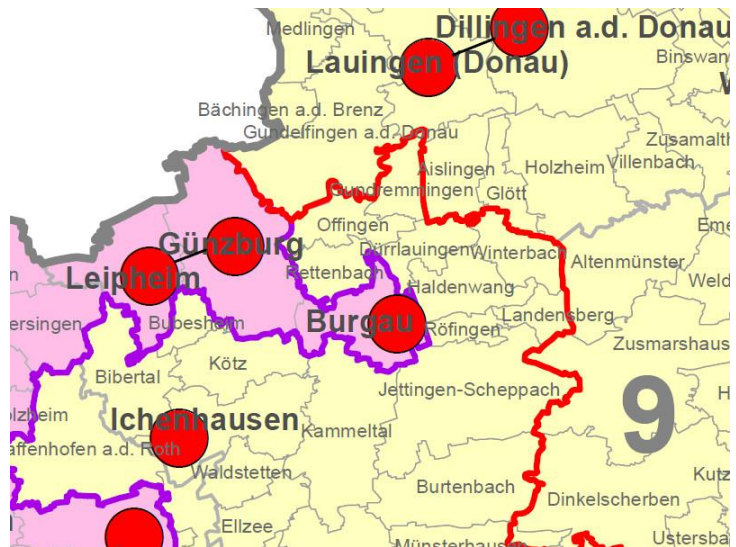
**10.2 Erschließungsrelevante Daten****10.2.1 Kennwerte**

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: ca. 0,68 ha.

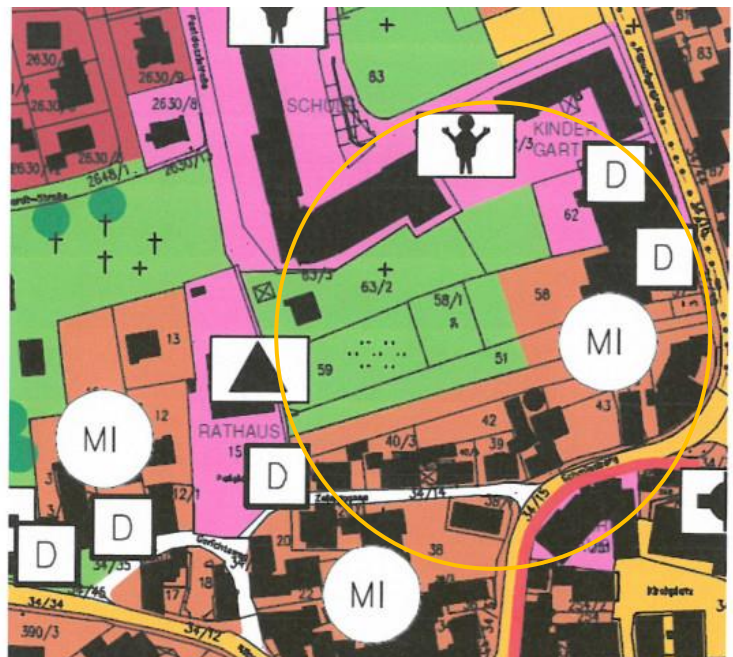
**10.2.2 Erschließung**

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Kläranlage Burgau (Kanal)
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserwerk Burgau (Wasser)
- 10.2.2.3 Die Stadt Burgau stellt die vorgeschriebene Grundversorgung an Löschwassermenge zur Verfügung. Sollte eine weitere Versorgung notwendig sein, wäre dies vom Vorhabensträger sicherzustellen.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: LEW Günzburg
- 10.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben
- 10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Kreisabfallwirtschaftsbetrieb Günzburg

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Mittelzentrum im Verdichtungsraum



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Mischgebiet, Grünfläche und Denkmal



Blick von Osten auf den Geltungsbereich; im Hintergrund das Rathaus der Stadt Burgau



Blick von Osten auf das denkmalgeschützte Gebäude "Kapuzinerstraße" 7, welches im Zug der Planung zum Teil abgerissen wird



Blick von Westen auf den Geltungsbereich; im Hintergrund des denkmalgeschützte Gebäude Kapuzinerstraße 7" sowie die angrenzende Bestandsbebauung



**13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom ..... Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Burgau, den .....

.....  
(Konrad Barm, der Bürgermeister)

**13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum ..... zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am .....).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Burgau, den .....

.....  
(Konrad Barm, der Bürgermeister)

**13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ..... (Entwurfsfassung vom .....; Billigungsbeschluss vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burgau, den .....

.....  
(Konrad Barm, der Bürgermeister)

**13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

Burgau, den .....

.....  
(Konrad Barm, der Bürgermeister)

### 13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "An der Kapuziner-Halle" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Burgau, den .....

.....  
(Konrad Barm, der Bürgermeister)

### 13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "An der Kapuziner-Halle" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Burgau, den .....

.....  
(Konrad Barm, der Bürgermeister)

### 13.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Burgau wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "An der Kapuziner-Halle" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Burgau, den .....

.....  
(Konrad Barm, der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 12.05.2017

Planer:

.....  
(i.A. Dipl.-Geogr. C. Wandinger)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.