



Markt Hirschaid  
Landkreis Bamberg

## BEGRÜNDUNG

### 4. Änderung Bebauungsplan „Im Gries III“

Vorhabensträger: Markt Hirschaid  
Kirchplatz 6  
96114 Hirschaid

Ansprechpartner:  
Bauamt Markt Hirschaid

Datum: 30.09.2025

Entwurfsverfasser: atelier dina b.  
Architektin Dipl.-Ing. (FH) Dina Hetz  
Wendenstraße 48  
96215 Lichtenfels



## INHALT

### 1 Vorbemerkungen und Veranlassung

- 1.1 Planerische Rahmenbedingungen – Verfahrensstand
- 1.2 Planziel
- 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

### 2 Das Vorhaben

### 3 Umweltbericht

### 1 Vorbemerkungen und Veranlassung

#### 1.1 Planerische Rahmenbedingungen – Verfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gries III“ beruht auf:

dem **Baugesetzbuch** (BauGB):

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

der **Bayerischen Bauordnung** (BayBO):

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

der **Baunutzungsverordnung** (BauNVO):

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

dem **Bayerischen Naturschutzgesetz** (BayNatSchG):

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist



Die Rechtsgrundlagen für die einzelnen zeichnerischen Festsetzungen sind in der Planzeichenerklärung angegeben. Die Rechtsgrundlagen für die ergänzenden textlichen Festsetzungen sind diesen unmittelbar angefügt.

Die Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Der Marktgemeinderat des Marktes Hirschaid hat in seiner Sitzung vom 28.01.2024 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Gries III“ in Hirschaid beschlossen. Die Ausarbeitung der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt durch das atelier dina b., Wendenstr. 48, 96215 Lichtenfels.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird dementsprechend im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben: Im Geltungsbereich werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, und es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 5b Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Außerdem ist eine Beeinträchtigung von europäischen Schutzgebieten (NATURA 2000-Gebiete) nicht zu erwarten. Der Schwellenwert gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird nicht überschritten.

Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB als von der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt.

Im beschleunigten Verfahren gelten Vorschriften des vereinfachten Verfahrens § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Da es sich um eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt und die darin geregelte zulässige Bebauung schon besteht, wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

## 1.2 Planziel

Der Bebauungsplan „Im Gries III“ in Hirschaid sieht eine Unterteilung des Gebietes in vier Sondergebiete, ein Gewerbe- und ein Mischgebiet vor. Für die Nutzung der Sondergebiete wird die Art der Nutzung genau vorgeschrieben.

Zur Anpassung des Bebauungsplanes an die aktuellen Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sollen sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen für die Fachmärkte im Sondergebiet 3 festgesetzt werden.

Ebenfalls soll auch Non-Food-Discountern die Möglichkeit gegeben werden, Flächen anmieten zu können.

Da das Gebäude auf dem Sondergebiet 3 in den Obergeschossen mit Praxisräumen und Dienstleistungen genutzt wird, soll außerdem auch der Einzelhandel mit Arzneimitteln, medizinischen und orthopädischen Artikeln zugelassen werden. Dies würde der Nutzung des Gebäudes entsprechen.



### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gries III“ umfasst das östlich gelegene „Sondergebiet 3“ in Hirschaid. Hirschaid liegt im oberfränkischen Landkreis Bamberg etwa zwölf Kilometer südsüdöstlich von Bamberg gegenüber der Einmündung der „Reichen Ebrach“ in die Regnitz.

Das gesamte Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird durch die Industriestraße von Norden und Süden erschlossen.

Im Norden grenzt das Gebiet an ein Solarfeld und im weiteren Verlauf an Ackerflächen, die auch derzeit den Anschluss im Osten darstellen. Ausgewiesen ist an der östlichen Grenze ein Gewerbegebiet. Im Süden grenzt der Geltungsbereich derzeit an Ackerflächen, die zukünftig als Sondergebiet genutzt werden. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an Ackerfläche und im weiteren Verlauf an die Bebauung der Marktgemeinde Hirschaid.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche von ca. 45.700m<sup>2</sup>. Der Änderungsbereich, der das Sondergebiet 3 betrifft (Industriestraße 15), nimmt eine Fläche von ca. 5.900m<sup>2</sup> ein.



Die derzeitige Nutzung für das Sondergebiet 3 wird wie folgt beschrieben:

„zulässig sind Fachmärkte für Schuhe, Kfz-Zubehör, Elektroartikel, Textilien- und Haushaltswaren, maximale Verkaufsfläche 2.000m<sup>2</sup>;  
Errichtung von Praxen, Dienstleistungs-einrichtungen und Errichtung eines Boardinghouses“



## 2 Das Vorhaben

Mit der geplanten Änderung sollen die Nutzungsmöglichkeiten in dem Gebäude erweitert werden.

Die derzeit zulässige Nutzung durch Fachmärkte soll entsprechend des Landesentwicklungsprogrammes Bayern an die aktuellen sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen angepasst werden.

Diese lauten wie folgt:

- Schuhe mit max. 465m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Textilien mit max. 4.500m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Haushaltswaren mit max. 480m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Elektroartikel mit max. 1.000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Kfz-Zubehör mit max. zul. Verkaufsfläche in Abhängigkeit vom Einzugsbereich des Vorhabens

Weiterhin sollen Non-Food-Discounter bis max. 1.875m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen werden.

Weiterhin soll der Einzelhandel mit Arzneimitteln, medizinischen und orthopädischen Artikeln zulässig sein.

Die Parkfläche, die für eine autokundenorientierte Verkaufsfläche berechnet und umgesetzt ist, kann auch die Menge an Kunden, die ein Einzelhandelsunternehmen anzieht, fassen. Die Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV – unterscheidet in Anlage 1 unter Punkt 3 „Verkaufsstätten“ in 3.1 Läden und 3.2 Waren- und Geschäftshäuser (einschl. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe). Für beide Nutzungen wird als Berechnungsgrundlage 1 Stellplatz je 40m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche angesetzt. Daraus ergibt sich folglich kein größerer oder geringerer Stellplatzbedarf für diese erweiterte Nutzung, wenn das Gebäude baulich nicht erweitert wird.

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschließlich der 1., 2. und 3. Änderung gelten ansonsten weiter.

Aufgrund der schon bestehenden Bebauung wird darauf verzichtet, tiefer auf die notwendigen Erörterungspunkte einzugehen:

- Erschließung
- Wasserrecht
- Denkmalschutz
- Altlasten

Es wird davon ausgegangen, dass diese bei der Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Gries III“ allumfassend gewürdigt und beachtet wurden.



### 3 Umweltbericht

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 Abs.4 Satz 1, § 2a Satz 2 Nr.2 BauGB wird verzichtet, da es sich lediglich um eine Ergänzung der bestehenden Nutzung innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt. Daraus ergeben sich keine geänderten Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Lichtenfels, 30.09.2025

Architektin Dipl.-Ing.(FH) Dina Hetz  
atelier dina b.  
Wendenstr. 48, 96215 Lichtenfels