



# Markt Zapfendorf

---

**Vorhabenbezogener Bebauungs-  
und Grünordnungsplan „Bayeri-  
sche Milchindustrie (BMI) eG,  
Werk Zapfendorf“**

**Planbegründung  
mit separatem Umweltbericht**

**Erneuter Entwurf vom 18.01.2024**

**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	Vorhabenträger	2
3.2	Verfahrensart	3
3.3	Behörden- und Trägerbeteiligung	4
3.4	Öffentlichkeitsbeteiligung	5
3.5	Verfahrensverlauf	5
3.6	Verfahrensdurchführung	6
<b>4.</b>	<b>LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES</b>	<b>6</b>
4.1	Lage des Plangebietes	6
4.2	Geltungsbereich vBBP/GOP	7
4.3	Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	9
<b>5.</b>	<b>PLANGRUNDLAGEN</b>	<b>9</b>
5.1	Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 11/2022)	9
5.2	Bestandsvermessung (Stand: 11/2013)	9
5.3	Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand: 02/2023, 04/2023, 05/2023, 06/2023)	10
<b>5.4</b>	<b>Planunterlagen</b>	<b>10</b>
5.4.1	Bestandteile des vBBP/GOP	10
5.4.1.1	vBBP/GOP (Satzung des Marktes Zapfendorf)	10
5.4.1.2	VEP des Vorhabenträgers	10
5.4.1.3	Durchführungs- und Erschließungssicherungsvertrag	11
5.4.2	Sonstige Planunterlagen, Gutachten, Untersuchungen	11
<b>6.</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>11</b>
<b>6.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)</b>	<b>11</b>
6.1.1	Ziele (Z) der Raumordnung	11
6.1.2	Grundsätze (G) der Raumordnung	14
<b>6.2</b>	<b>Regionalplan „Region Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 06/2023; Fortschreibung Ziel B VI „Siedlungswesen“)</b>	<b>22</b>

6.2.1	Ziele (Z) der Raumordnung	22
6.2.1	Grundsätze (G) der Raumordnung	30
<b>6.3</b>	<b>Überörtliche Planungen</b>	<b>30</b>
<b>6.4</b>	<b>Interkommunales Abstimmungsgebot</b>	<b>30</b>
<b>6.5</b>	<b>Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, Stand: 09/2022)</b>	<b>31</b>
<b>6.6</b>	<b>Im Zuge des Verfahrens überplante, rechtskräftige Bebauungspläne</b>	<b>33</b>
<b>6.7</b>	<b>Angrenzende, rechtskräftige Bebauungspläne</b>	<b>35</b>
6.7.1	Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der BA 1“ (Stand: 08/1987)	35
6.7.2	Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der BA 1 II“ (Stand: 07/1992)	36
<b>6.8</b>	<b>Integrales Konzept zum kommunalen Sturzflutrisiko (Stand: 10/2022)</b>	<b>37</b>
<b>7.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>38</b>
<b>7.1</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>38</b>
<b>7.2</b>	<b>Schutzgebiete</b>	<b>42</b>
<b>7.3</b>	<b>Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler</b>	<b>42</b>
<b>7.4</b>	<b>Geologie/Baugrund</b>	<b>42</b>
<b>7.5</b>	<b>Altlasten</b>	<b>45</b>
<b>7.6</b>	<b>Geothermie</b>	<b>46</b>
<b>7.7</b>	<b>Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser</b>	<b>46</b>
7.7.1	Allgemeine Informationen	46
7.7.2	Grundwasser/Schichtenwasser	47
7.7.3	Oberflächengewässer	48
<b>7.8</b>	<b>Sonstige Schutzgüter und Belange</b>	<b>48</b>
7.8.1	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	48
7.8.2	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	49
7.8.3	Baustellenverkehr	50
7.8.4	Belange der Kr BA 1	51
7.8.5	Belange der Landwirtschaft	52
7.8.6	Belange der Forstwirtschaft	52
7.8.7	Bestandssparten	53
7.8.7.1	110 - kV - Bahnstromleitung (Deutschen Bahn Energie GmbH)	53
7.8.7.2	20 - kV - Freileitung und Trafostation (Bayernwerk Netz GmbH)	55
7.8.7.3	Ferngasleitung DN 100 Ferngas Netzgesellschaft mbH	56
<b>8.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>56</b>
<b>8.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>56</b>
8.1.1	Gewerbegebiete	56
8.1.2	Industriegebiete	56
<b>8.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>57</b>

<b>8.3</b>	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	<b>58</b>
<b>8.4</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>58</b>
<b>8.5</b>	<b>Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung</b>	<b>60</b>
<b>8.6</b>	<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b>	<b>60</b>
8.6.1	Allgemeine Hinweise	60
8.6.2	Schmutzwasserbeseitigung	61
8.6.3	Niederschlagswasserbeseitigung	62
8.6.4	Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung	64
8.6.5	Müllbeseitigung	65
<b>8.7</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>65</b>
<b>8.8</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>67</b>
8.8.1	Vorgaben für die Baugrundstücke	67
8.8.2	Vorgaben für die Ausgleichsflächen	68
<b>8.9</b>	<b>Sonstige Planzeichen und Festsetzungen</b>	<b>69</b>
<b>9.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>69</b>
<b>9.1</b>	<b>Abstandsflächen</b>	<b>69</b>
<b>9.2</b>	<b>Dachgestaltung</b>	<b>69</b>
<b>9.3</b>	<b>Fassadengestaltung</b>	<b>70</b>
<b>9.4</b>	<b>Einfriedungen</b>	<b>71</b>
<b>9.5</b>	<b>Nicht überbaute Flächen</b>	<b>71</b>
<b>9.6</b>	<b>Beleuchtung</b>	<b>72</b>
<b>9.7</b>	<b>Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen</b>	<b>72</b>
<b>9.8</b>	<b>Genehmigungsfreistellungsverfahren</b>	<b>73</b>
<b>10.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>73</b>
<b>11.</b>	<b>UMWELTBEZOGENE BELANGE</b>	<b>74</b>
<b>11.1</b>	<b>Boden und Wasser</b>	<b>74</b>
<b>11.2</b>	<b>Klima</b>	<b>76</b>
<b>11.3</b>	<b>Luft</b>	<b>78</b>
<b>11.4</b>	<b>Energiekonzept</b>	<b>78</b>
<b>12.</b>	<b>ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE</b>	<b>81</b>
<b>12.1</b>	<b>Allgemeine Hinweise</b>	<b>81</b>

<b>12.2</b>	<b>Bestand und Betroffenheit der Arten</b>	<b>83</b>
12.2.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH - RL (Gefäßpflanzen)	83
12.2.2	Tierarten nach Anhang IV a FFH - RL	84
12.2.2.1	Biber, Wildkatze, Haselmaus	84
12.2.2.2	Gebäude-/siedlungsbezogene Fledermausarten	84
12.2.2.3	Gehölzbezogene Fledermausarten (Lebensraum Wald bzw. Wald/Gewässer/ Gehölze)	85
12.2.2.4	Reptilien	86
12.2.2.5	Amphibien	87
12.2.2.6	Libellen	88
12.2.2.7	Käfer	88
12.2.2.8	Schmetterlinge	89
12.2.2.9	Weichtiere	90
12.2.3	Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz - RL	90
12.2.3.1	Bodenbrüter	90
12.2.3.2	Gebäude-/siedlungsbezogene Vogelarten	91
12.2.3.3	Gehölzbrüter (Heckbrüter, Baumbrüter, Freibrüter)	92
12.2.3.4	Gehölzbrüter (Höhlenbrüter)	93
<b>12.3</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität</b>	<b>93</b>
<b>12.4</b>	<b>Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen, ökologischen Funkti- onalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNat- SchG)</b>	<b>94</b>
<b>12.5</b>	<b>Gutachterliches Fazit</b>	<b>95</b>
<b>13.</b>	<b>ANWENDUNG EINGRIFFS-/AUSGLEICHSREGELUNG</b>	<b>96</b>
13.1	Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffsumfanges	96
13.2	Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahmen	99
<b>14</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>99</b>
<b>15.</b>	<b>GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN</b>	<b>99</b>
<b>B.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>100</b>
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>100</b>
1.1	<b>Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitpla- nes, einschließlich Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben</b>	<b>100</b>
1.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	100
1.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, rt und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	101
1.1.2.1	Angaben zum Standort mit Bestandsbeschreibung	101
1.1.2.2	Angaben zu Art und Umfang sowie zum Bedarf an Grund und Boden	104
1.1.2.3	Beschreibung der wesentlichen Planfestsetzungen	105
1.2	<b>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen/-plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung</b>	

	<b>sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden</b>	<b>106</b>
1.2.1	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)	106
1.2.2	Baugesetzbuch (BauGB, Stand: 07/2023)	106
1.2.3	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)	106
1.2.4	Regionalplan „Region Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 06/2023; Fortschreibung Ziel B VI „Siedlungswesen“)	113
1.2.5	Landschaftsentwicklungskonzept für die Region „Oberfranken - West (4)“ (LEK, Stand: 05/2004)	118
1.2.5.1	Zielkarte Boden	118
1.2.5.2	Zielkarte Wasser	118
1.2.5.3	Zielkarte Luft/Klima	119
1.2.5.4	Zielkarte Arten/Lebensräume	119
1.2.5.5	Zielkarte Landschaftsbild/Erleben	119
1.2.5.6	Zielkarte Historische Kulturlandschaft	119
1.2.5.7	Zielkarte Innerfachlicher Zielabgleich	120
1.2.5.8	Zielkarte Leitbild der Landschaftsentwicklung	120
1.2.6	Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Bamberg (ABSP, Stand: 08/2006)	120
1.2.7	Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, Stand: 09/2022)	121
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>122</b>
<b>2.1</b>	<b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden</b>	<b>122</b>
2.1.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	122
2.1.1.1	Bestandsbeschreibung Schutzgut Mensch	122
2.1.1.2	Bestandsbeschreibung Schutzgut Flora/Fauna	123
2.1.1.3	Bestandsbeschreibung Schutzgut Boden	123
2.1.1.4	Bestandsbeschreibung Schutzgut Wasser	127
2.1.1.5	Bestandsbeschreibung Schutzgut Klima/Luft	129
2.1.1.6	Bestandsbeschreibung Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung	129
2.1.1.7	Bestandsbeschreibung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	130
2.1.2	Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	130
2.1.3	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	130
<b>2.2</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	<b>131</b>
2.2.1	Prognose der Entwicklung bezogen auf die Schutzgüter	133
2.2.1.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Mensch/Erholung + Mensch/Lärm)	133
2.2.1.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Flora/Fauna	134
2.2.1.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	134
2.2.1.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	135
2.2.1.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	136
2.2.1.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung	137
2.2.1.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	137
2.2.1.8	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	137
2.2.2	Auswirkungen in Folge des Baues und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten	138

2.2.3	Auswirkungen in Folge der Nutzung natürlicher Ressourcen	138
2.2.4	Auswirkungen in Folge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	138
2.2.5	Auswirkungen in Folge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	140
2.2.6	Auswirkungen der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	141
2.2.7	Auswirkungen der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	142
2.2.8	Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima sowie Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	143
2.2.9	Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe	143
<b>2.3</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder verringert werden sollen</b>	<b>143</b>
2.3.1	Schutzgut Mensch	143
2.3.2	Schutzgut Flora/Fauna	144
2.3.3	Schutzgut Boden	145
2.3.4	Schutzgut Wasser	147
2.3.5	Schutzgut Klima/Luft	149
2.3.6	Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung	150
2.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	151
<b>2.4</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen ausgeglichen werden sollen</b>	<b>152</b>
2.4.1	Ermittlung Eingriffsumfang	152
2.4.2	Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahme	155
<b>2.5</b>	<b>In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl</b>	<b>155</b>
<b>2.6</b>	<b>Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB</b>	<b>157</b>
<b>3.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>159</b>
<b>3.1</b>	<b>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)</b>	<b>159</b>
3.1.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	159
3.1.1.1	Umweltbericht	159
3.1.1.2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	160
3.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)	160
<b>3.2</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>161</b>
<b>3.3</b>	<b>Referenzliste der herangezogenen Quellen</b>	<b>162</b>
	<b>ANLAGEN</b>	<b>163</b>

## **A. PLANBEGRÜNDUNG**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes (vBBP/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 S. 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 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13 a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

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

Die im Jahre 1952 gegründete Genossenschaft Bayerische Milchindustrie eG (BMI) betreibt in Zapfendorf mit mehr als 200 Mitarbeitern/-innen seit über 50 Jahren eine Werksanlagen. Im Zuge einer Weiterentwicklung der Geschäftsfelder soll der vor Ort bestehende Betrieb schrittweise umfangreich modernisiert und umstrukturiert werden. Dazu sind Investitionen in dreistelliger Millionenhöhe geplant, die den Standort Zapfendorf zum modernsten Ingredientswerk in Europa machen sollen/werden. Hier hergestellte Milch- und Molkenderivate kommen u. a. in Produkten wie Säuglingsnahrung, Back- und Süßwaren oder funktionaler Sportlernahrung zum Einsatz.

Die bestehenden Betriebsflächen der BMI liegen innerhalb der Geltungsbereichsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (BBP) mit der Bezeichnung „Scheßlitzer Straße/Oberweg“ (Satzungsbeschluss: 10.09.1987, rechtskräftig seit 29.04.1988), der im Osten/Südosten des Hauptortes Zapfendorf, südlich der „Scheßlitzer Straße“ (Kreisstraße Kr BA 1) und östlich der Straße „Oberweg“ im Wesentlichen Gewerbegebietsflächen gemäß § 8 BauNVO und Industriegebietsflächen gemäß § 9 BauNVO festsetzt. Der BBP „Scheßlitzer Straße/Oberweg“ wurde zwischenzeitlich einmal geändert.

Die seitens der BMI geplante Modernisierung, Umstrukturierung und Erweiterung des bestehenden Werkes lässt sich auf Grundlage der bis dato geltenden, planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften inner-





halb des Geltungsbereiches der vorgenannten, rechtskräftigen Planurfassung des BBP „Scheßlitzer Straße/Oberweg“ nicht realisieren. Die BMI hat sich aber bewusst dazu entschieden, aus Gründen der Nachhaltigkeit, des Ressourcen- (Boden/Fläche) sowie des Natur- und Artenschutzes auf einen Neubau auf der „Grünen Wiese“ und damit unter Inanspruchnahme von Flächen der bisher unberührten, freien Landschaft zu verzichten und ihr Vorhaben stattdessen am bestehenden Standort zu realisieren.

Hierfür wird es notwendig, weite Teilflächen des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Planurfassung zu überplanen, bisher hier geltende, planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zu ändern, anzupassen und zu ergänzen sowie bislang noch nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegende Grundstücke erstmalig neu zu überplanen.

Der Markt Zapfendorf unterstützt das Planungsvorhaben der BMI und trägt mit dem vorliegenden vBBP/GOP zur langfristigen Sicherung des Betriebsstandortes Zapfendorf bei.

Der vBBP/GOP berücksichtigt das städtebauliche Ziel, den Belangen der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB Rechnung zu tragen sowie Arbeitsplätze zu erhalten, zu sichern bzw. zu schaffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB). Gleichzeitig berücksichtigt er die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sowie die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Wie aus den nachfolgenden Ausführungen hervorgeht, berücksichtigt der vBBP/GOP u. a. noch weitere Belange i. S. d. § 1 Abs. 6 BauGB (s. Teil A. Kap. 7 „Städtebauliche Bestandsaufnahme“) sowie die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung sicherzustellen und die vorgenannten, städtischen Planungsziele zu erfüllen, ist es erforderlich, das vorliegende Bauleitplanverfahren durchzuführen. Vor diesem Hintergrund fasste der Gemeinderat des Marktes Zapfendorf am 16.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den notwendigen Aufstellungsbeschluss. Die planerische Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist vorhanden und begründet.

### **3. VERFAHREN**

#### **3.1 Vorhabenträger**

Vorhabenträger ist die Bayerische Milchindustrie eG (E.ON - Allee 1, 84036 Landshut), vertreten durch Herrn Dr. Thomas Obersojer.

Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB muss der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit dem Markt Zapfendorf abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens „bereit und in der Lage sein“. Mit dem Merkmal „in der Lage sein“ des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden Anforderungen an die finanzielle, fachliche und rechtliche Fähigkeit des Vorhabenträgers gestellt (vgl. BayVGH, Urteil vom 20. April 2011 - 15 N 10.1320, juris Rn. 78).

Die BMI mit Sitz in Landshut zählt aktuell 30 Milchliefergenossenschaften, Molkereien und finanzierende Mitglieder. Als eines der führenden deutschen



Molkereiunternehmen verarbeitet die BMI jährlich 839 Millionen Kilogramm Milch und 2,1 Milliarden Kilogramm Molke an sechs Produktionsstandorten in Bayern und Sachsen - Anhalt. Der Exportanteil beträgt 49 %. Die BMI ist einer der größten Molkenverarbeiter Deutschlands. Daneben ist die Produktion von Käse eine weitere, tragende Säule. Abnehmer sind der Lebensmitteleinzelhandel, die weltweit agierende, weiterverarbeitende Industrie und der Fachgroßhandel. Mit 890 Mitarbeitern wird ein Jahresumsatz von 818,5 Millionen Euro (2022) erwirtschaftet.

Der Vorhabenträger hat bereits in der Vergangenheit vergleichbare Projekte/Vorhaben an anderer Stelle realisiert (z. B. Weiterentwicklung des/der Produktionsstandortes/Molkerei Jessen in Sachsen - Anhalt). Daraus leitet der Markt Zapfendorf ab, dass auch im vorliegenden Planfall die notwendige Finanzierung gesichert ist bzw. der Vorhabenträger auf die notwendigen Finanzmittel zurückgreifen kann bzw. von Banken zur Verfügung gestellt bekommt. Auch an der fachlichen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers hat der Markt Zapfendorf keinen Zweifel. Bereits realisierte Projekte (s. oben) belegen, dass der Vorhabenträger entsprechende Bauprojekte fachlich bewältigen kann. Er verfügt nach Kenntnis des Marktes Zapfendorf über das dazu erforderliche Personal bzw. ist in der Lage, sich notwendigen, externen Sachverstand zu beschaffen. Das zeigt auch das vorliegende Bauleitplanverfahren. Der Vorhabenträger ist weiterhin Eigentümer aller innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) liegenden und zum Vorhaben gehörenden Grundstücke.

Der Vorhabenträger hat erhebliche finanzielle Vorleistungen in das Projekt investiert (z. B. Planungskosten, Erstellung von Gutachten).

All dies zeigt die Bereitschaft, das Vorhaben durchzuführen, die Fähigkeit vorausschauend zu planen und längerfristige Investitionen zu tätigen, die zunächst noch keine Erträge bringen und ermöglicht die aus Rechtsgründen erforderliche Prognose, dass der Vorhabenträger in der Lage sein wird, das Projekt/Vorhaben wirtschaftlich zu bewältigen.

### **3.2      **Verfahrensart****

Die Sicherung von Flächen zur Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten gemäß §§ 8 und 9 BauNVO erfolgt im vorliegenden Fall auf Grundlage des § 12 Abs. 3 a BauGB („gelockerte Vorhabenbindung“). Zum Vorhaben wird das geplante Baugebiet durch die Ausgestaltung im Durchführungsvertrag, in dem definiert wird, was das Vorhaben ist. Der vBBP/GOP darf nur solche Vorhaben zulassen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat. Der vBBP/GOP mit gesondert vorliegendem VEP entspricht diesen Vorgaben. Gemäß den Vorgaben des § 12 Abs. 3 a Satz 1 BauGB enthält der vBBP/GOP eine gleichlautende Festsetzung.

Der Vorhabenträger stellte mit Schreiben vom 23.10.2023 beim Markt Zapfendorf gemäß § 12 Abs. 2 BauGB den Antrag, ein Bauleitplanverfahren zur Aufstellung eines vBBP/GOP durchzuführen. In der Folge fasste der Marktgemeinderat Zapfendorf in seiner Sitzung am 18.01.2024 den Beschluss, das unter der Bezeichnung 2. Änderung und Erweiterung BBP/GOP „Scheßlitzer Straße/Oberweg“ angelaufene, mit Beschluss des Marktgemeinderates Zapfendorf vom 16.03.2023 eingeleitete und bis dato als Angebotsbebauungsplan

durchgeführte, verbindliche Bauleitplanverfahren nunmehr als vorhabenbezogenen Bebauungs-/Gründungsordnungsplan (vBBP/GOP) gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB mit der neuen Bezeichnung „Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Bayerische Milchindustrie (BMI) eG, Werk Zapfendorf“ fortzuführen (s. Erläuterungen in Teil A. Kap. 3.5 „Verfahrensverlauf“).

### **3.3 Behörden- und 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 Behörden und Träger öffentlicher Belange 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, Bamberg
2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth
3. Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach, Kronach
4. Regionaler Planungsverband Oberfranken - West, Bamberg
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Abteilung B - Koordination Bauleitplanung, München
6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Bamberg, Bereich Landwirtschaft, Bamberg
7. AELF Bamberg, Bereich Forsten, Zweigstelle Scheßlitz
8. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBv), Bamberg
9. Industrie- und Handelskammer (IHK) für Oberfranken, Bayreuth
10. Handwerkskammer (HWK) für Oberfranken, Bayreuth
11. Bayerischer Bauernverband, Kreisverband Bamberg, Geschäftsstelle Bamberg
12. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
13. Ericsson Services GmbH, Düsseldorf
14. Deutsche Telekom Technik GmbH, Bamberg
15. Deutsche Telekom Technik GmbH, Richtfunktrassenauskunft, Bayreuth
16. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
17. TenneT TSO GmbH, Bayreuth
18. PLEdoc GmbH, Essen
19. Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg



20. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, München
21. Bund Naturschutz in Bayern e. V. (BUND), Kreisgruppe Bamberg
22. Landesbund für Vogelschutz (LBV), Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, Bayreuth
23. Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität e. V., Erberndorf
24. Kreisbrandrat, Hr. Renner
25. Kreisheimatpfleger, Hr. Rössler, Altendorf
26. Polizeiinspektion Bamberg - Land, Bamberg
27. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg - Forchheim, Bamberg
28. Markt Rattelsdorf
29. Markt Ebensfeld
30. Stadt Scheßlitz
31. Gemeinde Breitengüßbach

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

### **3.4 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden dem Markt Zapfendorf drei Stellungnahmen übermittelt mit Hinweisen zu den Themen „Niederschlagswasser/-beseitigung/-ableitung“, „Verkehr/Verkehrsführung“, zur Notwendigkeit einer Wendeanlagen am östlichen Ausbauende des „Oberweges“ sowie zu den gewerblichen/industriellen Emissionen (Licht, Lärm, Luft/Geruch). Der Markt Zapfendorf hat diese Hinweise planerisch berücksichtigt. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gingen beim Markt Zapfendorf keine Stellungnahmen ein.

### **3.5 Verfahrensverlauf**

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss:	16.03.2023
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss/ frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	31.03.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	12.04.2023 - 19.05.2023
Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung:	12.04.2023 - 19.05.2023
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	15.06.2023

Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	07.07.2023
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	17.07.2023 - 01.09.2023
Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung:	17.07.2023 - 01.09.2023
Erneuter Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	18.01.2024
Bekanntmachung erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	02.02.2024
Erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	05.02.2024 - 08.03.2024
Erneute förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung:	05.02.2024 - 08.03.2024
Satzungsbeschluss:	-
Bekanntmachung Satzungsbeschluss:	-

Hinweise: Der obigen Zeittabelle ist zu entnehmen, dass der Marktgemeinderat Zapfendorf am 16.03.2023 den Beschluss zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes (im Sinne eines „Angebotsbaugebietes“) mit der Bezeichnung 2. Änderung und Erweiterung BBP/GOP „Scheßlitzer Straße/Oberweg“ fasste und auf dieser Grundlage das frühzeitige (12.04.2023 - 19.05.2023) und das förmliche Beteiligungsverfahren (17.07.2023 - 01.09.2023) durchführte. Bedingt durch einen Hinweis des LRA Bamberg in seiner im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme (vom 07.09.2023) ergab sich die Notwendigkeit, aus Gründen der Rechtssicherheit das bisher als Angebotsbaugebiet laufende Bauleitplanverfahren in einen Bebauungsplan mit erweitertem Vorhabenbezug (vBBP/GOP) gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB zu ändern. In seiner Sitzung am 18.01.2024 fasste der Marktgemeinderat Zapfendorf daher alle hierfür notwendigen Änderungsbeschlüsse und beauftragte die Verwaltung des Marktes Zapfendorf, auf Basis des Bauleitplanes mit der neuen Bezeichnung „Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Bayerische Milchindustrie (BMI) eG, Werk Zapfendorf“ in der Fassung vom 18.01.2024 ein erneutes, förmliches Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB jeweils i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

### 3.6 Verfahrensdurchführung

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgte im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch den Markt Zapfendorf unter Inanspruchnahme der Zuarbeit (gemäß § 4 b BauGB) der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner (H & P, 96047 Bamberg).

## 4. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

### 4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten/Südosten des Hauptortes Zapfendorf, südlich der „Scheßlitzer Straße“ (Kr BA 1) und östlich der Straße „Oberweg“ (siehe (s.) Abbildung (Abb.) 1). Die Hauptzufahrt zum Plangebiet erfolgt aus

Richtung Norden, über die „Scheßlitzer Straße“. Eine untergeordnete Zufahrtsmöglichkeit besteht aus Richtung Westen kommend über die Straße „Oberweg“.

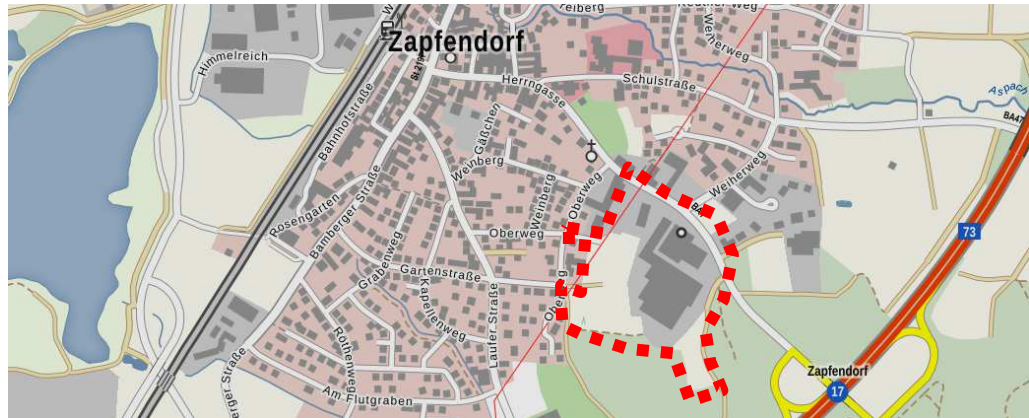


Abb. 1: Lage des Plangebietes im Hauptort Zapfendorf (Geltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, ohne Maßstab (o. M.), Quelle „Bayern Atlas Plus“)

## 4.2 Geltungsbereich vBBP/GOP

Die Größe des Geltungsbereiches (= Plangebiet) des vBBP/GOP beträgt ca. 7,34 ha. Die Geltungsbereichsflächen liegen vollständig in der Gemarkung (Gmkg.) Zapfendorf, werden

- im Norden durch die Grundstücke mit den Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 675/1, 675/2, 675/40 - 675/42 (alle „Scheßlitzer Straße“),
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 2055/4 (Wirtschaftsweg), 2056 - 2059 (alles Wald) und 2070 (Wald),
- im Westen durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 686/5 (Einkaufsmärkte), 686/12 (Privatgrundstück mit Wohnhaus, Nebenanlagen, Garten), 686/15 (gewerblich genutztes Grundstück mit Gebäude, Lager-/Stellplatzflächen), 686/7 (öffentliche Grünfläche/ Straßenbegleitgrün), 686/8 und 706/3 (beide „Oberweg“), 706/1 und 705 (beides Privatgrundstücke mit Wohnhaus, Nebenanlagen, Garten), 706/2 (Grundstück mit Wohngebäude, gewerblich genutztem Gebäude, Nebenanlagen, Garten), 706/4 (private Garten-/Grünfläche), 703/1 und 801/1 (beide Wirtschaftsweg mit Grünland), 702/1 (Wirtschaftsweg) sowie
- im Osten durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 2055/3 (Wirtschaftsweg), 2055/2 (Wald, Wirtschaftsweg),

begrenzt und umfassen voll- oder teilflächig (TF) die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 686/1 - 686/4, 686/7 (TF), 686/9, 686/10, 686/11, 687, 698 - 704, 704/1, 2055, 2055/5, 2056 (TF), 2057 (TF), 2058/1.

Mit Ausnahme der im Geltungsbereich des vBBP/GOP liegenden Teilflächen des Grundstückes mit den Fl.-Nr. 686/7 und des vollflächig im Geltungsbereich liegenden Grundstückes Fl.-Nr. 686/9 (beide Gmkg. Zapfendorf, beide Eigentum des Marktes Zapfendorf), der Fl.-Nr. 704/1 (Gmkg. Zapfendorf, Ei-

gentümer: Bayernwerk Netz GmbH) und der Fl.-Nr. 700 (Gmkg. Zapfendorf, Privateigentum Dritter) befinden sich aller übrigen, oben aufgeführten Grundstücke im Eigentum des Vorhabenträgers.

Auf den beiden Grundstücken mit den Fl.-Nr. 686/7 (TF) und 686/9 (beide Gmkg. Zapfendorf) sichert der vBBP/GOP für das Vorhaben notwendige Erschließungsflächen. Sie sind Teil insofern der Erschließungsmaßnahmen des Vorhabenträgers.

Derzeit befindet sich auf dem Privatgrundstück Fl.-Nr. 686/10 (Gmkg. Zapfendorf, Eigentum BMI) eine öffentlich nutzbare Wendeanlage, die für diesen Zweck jedoch überdimensioniert ist. Die Zufahrt zu dieser Wendeanlage erfolgt aus Richtung Westen kommend über die Straße „Oberweg“ (Fl.-Nr. 686/9, Gmkg. Zapfendorf). Der Vorhabenträger benötigt künftig das Grundstück Fl.-Nr. 686/10 (Gmkg. Zapfendorf) für die Realisierung seines Vorhabens. Die vorhandene Wendeanlage muss daher lagemäßig verschoben und flächentechnisch auf das richtliniengemäß notwendige/geforderte Maß reduziert werden. Um auch zukünftig eine ungehinderte und konfliktfreie Zufahrt zu der neu geplanten Wendeanlagen zu ermöglichen, wird es notwendig, die auf dem Grundstück Fl.-Nr. 686/7 (Gmkg. Zapfendorf) bisher planungsrechtlich festgesetzten und faktisch vorhandenen Straßenbegleitgrünflächen teilflächig in Straßenverkehrsflächen umzuwandeln. Auf diese Weise sichert der Markt Zapfendorf notwendige Entwicklungsflächen zur Verbreiterung des bestehenden Straßenquerschnittes der Straße „Oberweg“ und insofern unverändert eine regelgerechte Befahrbarkeit auch für alle große Fahrzeugklassen (Sattelzug, Sattelschlepper). In Richtung Norden sind Teilflächen in dem Umfang gesichert, der notwendig ist, um hier nicht überbaubare Grundstücksflächen für die künftig notwendige werdenden, neuen Sichtdreiecke zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund wurden auch Teilflächen der Fl.-Nr. 686/9 (Gmkg. Zapfendorf in den Geltungsbereich des vBBP/GOP einbezogen). Aufgrund der dargelegten, notwendigen, flächentechnischen Neuordnungen im Bereich „Oberweg“ (mit neuem Wendehammer) wird auch die teilflächige Inanspruchnahme der Fl.-Nr. 704/1 (Gmkg. Zapfendorf) notwendig. Der Grundstückseigentümer (Bayernwerk Netz GmbH) hat den diesbezüglichen, gemeindlichen Planungsabsichten bereits im Vorfeld zugestimmt (s. Mailschreiben der Bayernwerk Netz GmbH, Abteilung Planung, Bauausführung & Netzkundenberatung, an den Markt Zapfendorf vom 17.05.2023).

Nach § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereiches des VEP in den vBBP/GOP einbezogen werden. Es darf sich hierbei nur um (kleinere, einzelne) Flächen handeln, die für die geordnete städtebauliche Entwicklung eine sinnvolle Ergänzung oder Abrundung darstellen. Die Einbeziehung muss sachbezogen aus Anlass des Vorhabens erfolgen und der Markt Zapfendorf darf auf diesen Flächen keine eigenständigen, vom Vorhaben unabhängigen Planungsziele verfolgen. Der Geltungsbereich des vBBP/GOP beinhaltet auf dieser Grundlage folgende Grundstücke, die nicht Bestandteil des VEP sind, und begründet deren Einbeziehung wie folgt:

Fl.-Nr. 700 (Gmkg. Zapfendorf, Privateigentum)

Die Einbeziehung auch dieses Grundstückes ist zulässig und städtebaulich geboten. Das Ausklammern des Grundstückes könnte letztlich u. U. zu einem städtebaulichen Konflikt führen. Mit Verwirklichung des Vorhabens der BMI kann/darf eine künftige Bebauung gegenüber dem Status quo zukünftig näher (bis max. ca. 75,0 m) an die bestehende Bebauung auf der Ostseite des



„Oberweges“ heranrücken. Um hier rechtssicher zu vermeiden, dass eine Baulücke i. S. v § 34 BauGB entstehen kann, muss dieser Bereich, wie durch den Markt Zapfendorf erfolgt, geschlossen überplant werden. Ergänzend wird auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kap. 8.7 („Grünflächen“) hingewiesen. Die hierfür getroffene Festsetzung entspricht dem faktischen Status quo und gemäß den Wünschen/Vorstellungen des Grundstückseigentümers der planungsrechtlichen Absicherung dieses bisher im unbeplanten Außenbereich liegenden Grundstückes.

Die Geltungsbereichsabgrenzung ist aus der Planzeichnung des vBBP/GOP ersichtlich und gemäß § 9 Abs. 7 BauGB unter Verwendung des Planzeichens Nr. 15.13 PlanZV festgesetzt.

Ergänzend wird auf die diesbezüglich relevanten Darstellungen in Anlage 3 („Gegenüberstellung/Abgrenzung Geltungsbereiche vBBP/GOP und VEP“) zu dieser Planbegründung verwiesen.

#### **4.3 Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**

Der Geltungsbereich des VEP ist mit dem des vBBP/GOP (s. Teil A. Kap. 4.2 „Geltungsbereich vBBP/GOP“) nicht identisch. Seine Größe beträgt ca. 7,08 ha und ist damit um ca. 0,26 ha kleiner, als die des vBBP/GOP. Nicht Bestandteil des VEP ist demnach das Grundstück Fl.-Nr. 700 (Gmkg. Zapfendorf). Der Geltungsbereich des VEP umfasst demnach folgende Grundstücke der Gmkg. Zapfendorf voll- oder teilflächig (TF): Fl.-Nr. 686/1 - 686/4, 686/7 (TF), 686/9, 686/10, 686/11, 687, 698 - 704, 704/1, 2055, 2055/5, 2056 (TF), 2057 (TF), 2058/1 (s. Anlage 3 zur Planbegründung).

### **5. PLANGRUNDLAGEN**

#### **5.1 Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 11/2022)**

Dem vBBP/GOP liegt die DFK des ADBV Bamberg zugrunde (zur Verfügung gestellt durch den Markt Zapfendorf, Stand: 11/2022). Die DFK ist in der Planzeichnung in schwarzer Farbe dargestellt. In den zeichnerischen Hinweisen verdeutlicht eine entsprechende Signatur die grafische Darstellung der DFK.

#### **5.2 Bestandsvermessung (Stand: 11/2013)**

Der vBBP/GOP basiert auf einer terrestrischen, digitalen Bestandsvermessung (Peter Balling Ingenieurbüro GmbH, Stand: 11/2013). Diese ist in der Planzeichnung in einem blassgrauen Farbton hinterlegt. In den zeichnerischen Hinweisen verdeutlicht eine entsprechende Signatur die grafische Darstellung der Urgeländevermessung.



### **5.3 Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand: 02/2023, 04/2023, 05/2023, 06/2023)**

Am 27.02.2023 erfolgte durch H & P eine erste Bestandsbegehung zur Erfassung der örtlichen Verhältnisse. Zur Relevanzabschätzung artenschutzrechtlicher Belange erfolgten drei weitere, gesonderte Begehungen (06.04.2023, 10.05.2023, 05.06.2023). Hierbei gewonnene Erkenntnisse sind planerisch berücksichtigt (s. Teil A. Kap. 12 „Artenschutzrechtliche Belange“).

### **5.4 Planunterlagen**

#### **5.4.1 Bestandteile des vBBP/GOP**

Der vBBP/GOP besteht gemäß den gesetzlichen Vorgaben aus den drei nachfolgenden Teilen:

##### **5.4.1.1 vBBP/GOP (Satzung des Marktes Zapfendorf)**

Bestandteile des vBBP/GOP sind:

- Planurkunde, Maßstab M 1 : 1.000, erneuter Entwurf (Stand: 18.01.2024), H & P, 96047 Bamberg
- Planbegründung mit separatem Umweltbericht zum erneuten Entwurf (Stand: 18.01.2024), inkl. Anlage 1 (Bestands-, Bewertungs-, Eingriffsplan) und Anlage 2 (Dokumentation artenschutzrechtliche Bestandsbegehungen), Anlage 3 („Gegenüberstellung/Abgrenzung Geltungsbereiche vBBP/ GOP und VEP“), H & P, 96047 Bamberg

##### **5.4.1.2 VEP des Vorhabenträgers**

Das Vorhaben des Vorhabenträgers ist in folgenden Planunterlagen dargestellt und visualisiert:

- Bayerische Milchindustrie eG, Standortentwicklung Zapfendorf Modul 1; Entwässerungskonzept (Stand: 05.12.2023), Erläuterungsbericht mit Lageplan Konzept Niederschlagswasserbeseitigung M 1 : 500, Stand: 29.11.2023 und mit Bemessung Regenrückhalteräume gem. ATV A 117), SHI Planungsgesellschaft mbH, 26125 Oldenburg
- Bayerische Milchindustrie eG, MPI Zapfendorf Modul 1, Lageplan Module 1 - 6 in zeitlicher Abstufung, Plan - Nr. VL 17.00.03, Stand: 04.10.2023, SHI Planungsgesellschaft mbH, 26125 Oldenburg
- Bayerische Milchindustrie eG, MPI Zapfendorf Modul 1, Vorentwurfsplan Perspektiven (ohne Maßstab), SHI Planungsgesellschaft mbH, 26125 Oldenburg

#### 5.4.1.3 Durchführungs- und Erschließungssicherungsvertrag

Das im vorliegenden Planfall nach der BauNVO festgesetzte Baugebiet (Gewerbe-/Industriegebiet) wird durch entsprechende inhaltliche Ausgestaltungen im Durchführungsvertrag zum eigentlichen Vorhaben. Im Durchführungsvertrag wird definiert, was das Vorhaben ist. Der vBBP/GOP darf nur solche Vorhaben zulassen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3 a Satz 1 BauGB). Demnach gibt die Planurkunde des vBBP/GOP das wieder, wozu sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

#### 5.4.2 Sonstige Planunterlagen, Gutachten, Untersuchungen

Folgende Unterlagen wurden erstellt und werden verwendet, die nicht Bestandteil des vBBP/GOP sind, die jedoch für dessen Bearbeitung und Erstellung notwendig waren/sind:

- Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bayerische Milchindustrie (BMI) eG, Werk Zapfendorf“, Markt Zapfendorf, Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung, Bericht Nr. 16279.2 a PI (Stand: 12.12.2023), Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik, 90449 Nürnberg
- Untersuchungsbericht 02 (Stand: 03.09.2021); Orientierende Baugrunderkundung „Alternative West“ BMI Bayerische Milchindustrie eG - Landshut, Gartiser, Germann & Piewak (GGP), 96047 Bamberg
- Untersuchungsbericht 01 (Stand: 07.06.2023); Beurteilung Versickerungsfähigkeit BBP Zapfendorf BMI, GGP, 96047 Bamberg

## 6. PLANUNGSVORGABEN

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

#### 6.1.1 Ziele (Z) der Raumordnung

Der Markt Zapfendorf liegt laut der Strukturkarte (Anlage 2 zum LEP) außerhalb des Verdichtungsraumes der Stadt Bamberg (Oberzentrum) im „Allgemeinen ländlichen Raum“ (s. Abb. 2, hellbeige Flächen) nordwestlich des Mittelzentrums Scheßlitz (s. Abb. 2, roter Kreis). Zapfendorf ist als Einzelgemeinde/Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt (s. Abb. 2, hellblaue Senkrechtparallelschraffur).

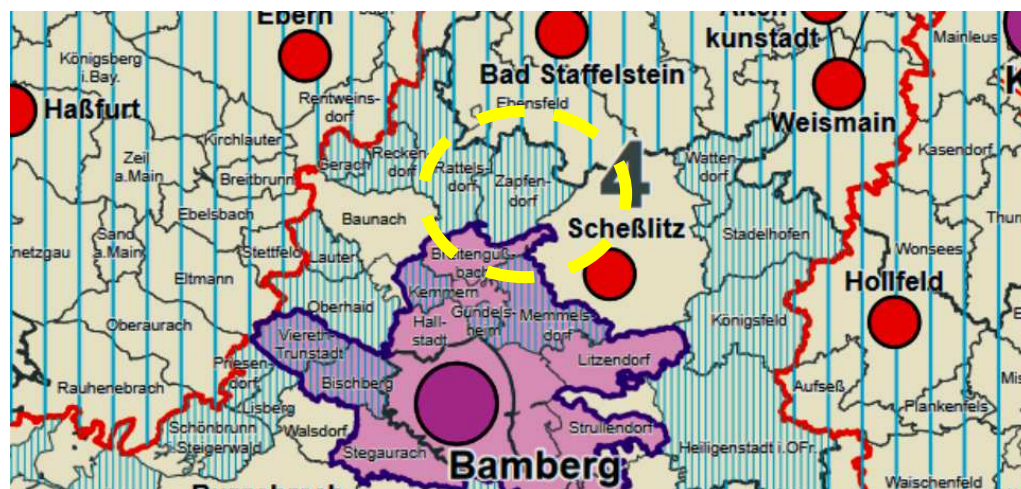


Abb. 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte (Lage des Marktes Zapfendorf gelb gestrichelt gekennzeichnet, Darstellung genordet, o. M., Quelle: LEP)

Für den vBBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Ziele von Relevanz:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Zieles beizutragen (s. Kap. 1.1.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP ist ein Baustein, die Bedeutung des Marktes Zapfendorf als lebenswerten Wohn- und als attraktiven Beschäftigungs- bzw. Wirtschaftsstandort zu erhalten, zu stärken und für die Zukunft zu sichern, indem er die planerischen Voraussetzungen für zukünftige Entwicklungen (Ansiedlung/Erweiterung von Betrieben/Gewerbe), für die Erhaltung bzw. Generierung ortsnaher Arbeitsplätze sowie für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes (z. B. Produktion von Lebensmitteln) schafft/ sichert.*

- Die räumliche Entwicklung ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (s. Kap. 1.1.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen auf Basis des vBBP/GOP ist nicht zu erkennen. U. a. aufgrund der geplanten Änderungen gegenüber den bis dato geltenden Festsetzungen der rechtskräftigen Planurfassung (Umplanung von Flächen für die Landwirtschaft im Bereich der Fl.-Nr. 686/2 - 686/4 und 704, alle Gmkg. Zapfendorf), des Umfangs der neu geplanten Erweiterungsflächen im Südwesten des Geltungsbereiches (Fl.-Nr. 703 und 698 - 702, alle Gmkg. Zapfendorf) sowie der dort vorhandenen, aktuellen Nutzungen, Wertigkeiten und Ausgangszustände (Grünland, Christbaumkultur, Brach- und Ruderalfläche) ist der vBBP/GOP hierfür nicht geeignet. Unvermeid-*

*bare Eingriffe werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben kompensiert und gelten damit als ausgeglichen. Bei den übrigen Geltungsbereichsflächen handelt es sich bereits derzeit um rechtskräftig festgesetzte Bauflächen (Gewerbe-, Industriegebiet). Bei den überplanten Bereichen handelt es sich um Flächen mit hoher ökologischer Belastbarkeit.*

- Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklungen zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt (s. Kap. 2.2.3 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Damit alle Teilräume an einer positiven Entwicklung teilhaben und zur Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes beitragen können, müssen lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie noch vorhandene, infrastrukturelle Engpässe abgebaut werden. Teilräume, die hinsichtlich der ökonomischen Ausgangslage den allgemeinen Entwicklungsstand noch nicht voll erreichen oder bei denen die Gefahr einer unterdurchschnittlichen Entwicklung besteht (= Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf, wie aktuell im Fall des Marktes Zapfendorf zutreffend), haben einen besonderen Anspruch auf Teilhabe an der wirtschaftlichen Entwicklung. Mit dem vBBP/GOP trägt der Markt Zapfendorf dieser Zielvorgabe Rechnung.*

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (s. Kap. 3.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Im Rahmen des vBBP/GOP erfolgt eine Nachverdichtung in Form der Umwandlung bisher rechtskräftig festgesetzter Flächen für die Landwirtschaft in Bauflächen; insofern erfolgt in diesen Bereichen eine Innenentwicklung bzw. die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten gemäß der Zielvorgabe. Bei den im Südwesten des Geltungsbereiches liegenden Erweiterungsflächen (Fl.-Nr. 698 - 702, alle Gmkg. Zapfendorf) handelt es sich um einen bereits derzeit insulär gelegenen Flächenrest, der im Norden und Osten von den Geltungsbereichsflächen des rechtskräftigen BBP/GOP „Scheßlitzer Straße/Oberweg“, im Westen von bestehenden Siedlungsflächen und im Süden von Waldflächen begrenzt ist. Die bauliche Ausnutzung dieser Restfläche bietet sich städtebaulich an. Es handelt sich um die einzigen Flächen im direkten Umfeld, die für eine Erweiterung der BMI am Standort Zapfendorf zur Verfügung stehen. Es ergeben sich hierdurch ein Lückenschluss und die Aktivierung bislang nicht baulich genutzter Restflächen am Siedlungsrand. Damit kommt der Markt Zapfendorf dem Ziel, vorrangig Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen, weitestmöglich nach. Ergänzend verweist der Markt Zapfendorf auf die Ausführungen im Umweltbericht (s. Teil B. Kap. 2.5 „In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angaben der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl“).*

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (s. Kap. 3.3 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Bei den Geltungsbereichsflächen des vBBP/GOP handelt es sich um einen angebotenen Standort. Die neu geplante Flächenerweiterung im Südwesteck des Geltungsbereiches erfolgt in direktem Anschluss an eine geeignete Siedlungseinheit (nördlich, östlich und westlich angrenzende, bestehende Siedlungsflächen).*

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (s. Kap. 4.1.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Erschließung der Geltungsbereichsflächen erfolgt über bestehende, öffentliche Straßenverkehrsflächen. Die Ausführungen zum Grundsatz 4.2 (LEP, s. Teil A. Kap. 6.1.2) gelten hier sinngemäß. Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in Folge des vBBP/GOP ist nicht zu erkennen. Der Neubau bislang noch nicht vorhandener Erschließungsstraßen wird nicht notwendig.*

Zusammenfassende Bewertung:

Der vBBP/GOP entspricht den Zielen des LEP.

## 6.1.2 Grundsätze (G) der Raumordnung

Für den vBBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Grundsätze von Relevanz:

- Die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich, sind auch digital zu schaffen und zu erhalten (s. Kap. 1.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP entspricht diesem Grundsatz (s. Teil A. Kap. 2 „Planungsanlass und Planungsziele“).*

- Der Ressourcenverbrauch soll vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (s. Kap. 1.1.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Nach diesem Grundsatz sollen die natürlichen Ressourcen (z. B. Wasser, Boden, Freiraum) nur in dem Maße in Anspruch genommen werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend erfolgen sollen. Der Markt Zapfendorf hat die geplante Flächeninanspruchnahme dargelegt und begründet. Bei der Bereitstellung neuer Bauflächen für die Weiterentwicklung eines bereits vor Ort befindlichen Gewerbe-/Industriebetriebes handelt es*

*sich um einen Belang im öffentlichen Interesse. Aus den getroffenen Festsetzungen (z. B. max. zulässige GRZ, zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge) geht hervor, wie und in welchem Umfang der vBBP/GOP der Forderung Rechnung trägt, unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend auszuführen. Die Errichtung neuer Erschließungsstraßen wird nicht notwendig. Ein damit verbundener Flächenverbrauch kann vermieden werden; auch dies dient dem Ressourcenschutz.*

- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung sollen geschaffen werden (s. Kap. 1.2.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Nach der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041 (Bayer. Landesamt für Statistik, Stand: 01/2023) wird für den Landkreis Bamberg bis 2041 eine „stabile“ Bevölkerungsentwicklung von - 2,5 % bis max. + 2,5 % gegenüber der Bevölkerungszahl im Jahr 2021 prognostiziert (2021: 147.700 EW; 2041: 151.000 EW, ca. + 2,30 %). Gemäß dem Demographie - Spiegel für Bayern für den Markt Zapfendorf mit Berechnungen bis zum Jahr 2039 (s. Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Stand: 08/2021) des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für den Zeitraum zwischen 2019 (ca. 5.005 EW) und 2039 (5.000 EW) durchgängig eine stabile Bevölkerungszahl prognostiziert, demnach weder Verluste noch Zuwächse. Diesen Trend möchte der Markt Zapfendorf sichern (Mindestziel) bzw. ins Positive drehen. Er möchte die Folgen des demographischen Wandels (Überalterung der Gesellschaft, Zuwanderungsgewinne sowie die Geburten reichen nicht aus, um die Verluste durch Abwanderungsbewegungen und durch Sterbefälle zu kompensieren) abfedern bzw. diesen entgegenwirken. Der Markt Zapfendorf agiert hier, indem er innerhalb seiner Siedlungsflächen einerseits notwendigen Wohnraum sichert/bereitstellt und andererseits auch u. a. gewerblich/ industriell nutzbare Bauflächen ausweist, um die Schaffung/Erhaltung ortsnaher Arbeitsplätze und damit eine Förderung der lokalen Wirtschaft zu erreichen. Auf diese Weise bemüht sich der Markt Zapfendorf um die prognostizierte, längerfristige Stabilisierung der aktuellen Bevölkerungszahlen und in seinem Verantwortungs- und Zuständigkeitsbereich um eine ausgewogene Bevölkerungsentwicklung.*

- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen sowie zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeldes genutzt werden (s. Kap. 1.2.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die Ausführungen zum Grundsatz 1.2.1 (LEP) wird verwiesen. Ergänzend wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) verwiesen. Im Falle des Marktes Zapfendorf handelt es sich um eine Kommune, die vom demographischen Wandel besonders betroffen ist (Billeter - Maß wird von 2019 bis 2039 voraussichtlich von - 0,7 auf -0,9 sinken; Differenz der jungen (0 bis unter 15 Jahre) zur älteren*

*(50 Jahre oder älter) Bevölkerung, bezogen auf die mittlere (15 bis unter 50 Jahre) Bevölkerung; der Wert wird negativ, sobald der nicht mehr reproduzierende Teil den noch reproduzierenden Teil der Bevölkerung übersteigt). Der vBBP/GOP schafft die Voraussetzung zur Schaffung bzw. Erhaltung/Sicherung qualifizierter, ortsnaher Arbeitsplätze bzw. macht dies durch entsprechende Flächensicherungen möglich. Dies trägt dazu bei, die Bedeutung des Marktes Zapfendorf als attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensstandort zu stärken.*

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauches mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen (s. Kap. 1.3.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Klimaschutz bedeutet in erster Linie, dass durch die Minimierung von Treibhausgasen die globale Erwärmung reduziert wird. Zur Verringerung der Treibhausgasemissionen trägt insbesondere die Reduzierung des Energieverbrauches bei. Der vBBP/GOP trägt diesem Grundsatz Rechnung (s. Teil A. Kap. 7.6 („Geothermie“), Teil A. Kap. 8.4 („Verkehrsflächen“), Teil A. Kap. 10 („Immissionsschutz“), Teil A. Kap. 11 („Umweltbezogene Belange“)). Darüber hinaus tragen Festsetzungen (z. B. Erhaltungsgebote, Verhältnis zwischen Grün-, Bau-, Verkehrsflächen) zu einer klimagerechten Planung bei. Im Plangebiet wird die Errichtung von Neubauten nach den aktuellen, technischen und gesetzlichen Standards erfolgen, also von Gebäuden, die unter dem Aspekt des Energieverbrauches den aktuellen Anforderungen gerecht werden.*

- Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden (s. Kap. 1.3.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Durch den Klimawandel werden sich Häufigkeit und Intensität von Extremwetterereignissen und Naturgefahren (z. B. Überschwemmungen, Stürme, Trockenperioden, Hitzewellen) erhöhen. Zum Schutz der Bevölkerung, der Siedlungen und der Infrastruktur sind vorsorglich die vorhandenen Kenntnisse und Risikoabschätzungen über Gefahrenpotenziale in die planerische Abwägung einzubeziehen. Der Markt Zapfendorf hat dies geprüft und stellt fest: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Bereichen mit „Georisiken“ (z. B. großflächigen Senkungsgebieten, Erdfällen/ Dolinen, Stein-/Blockschlägen, Rutschungsbereichen), nicht innerhalb wassersensibler Bereiche, nicht innerhalb von Hochwassergefahrenflächen, und/oder von Überschwemmungsgebieten. Die getroffenen Festsetzungen (z. B. max. zulässige GRZ, Erhaltungsgebote, Vorgaben zur Gestaltung der Grün-/Freiflächen, Festsetzung von Grünflächen) gewährleisten*

*ein gesichertes Maß nicht überbaubarer Frei-/Grünflächen. Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten, die Aufheizung der Luft zu vermindern, einem gesundheitsgefährdenden Hitzestress vorzubeugen und um Luftverunreinigungen abzubauen, muss ein möglichst ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewährleistet werden. Hierzu ist festzustellen: Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft der Schutzgutkarte „Luft und Klima“ des Landschaftsentwicklungskonzeptes (LEK) für die Region „Oberfranken - West“ innerhalb von Flächen mit einer geringen Kaltluftproduktionsfunktion, außerhalb von Flächen, die als Kaltlufttransport-, als Kaltluftsammel- und/oder als Frischlufttransportweg dienen und außerhalb von Frischluftentstehungsgebieten, jedoch im Bereich von Flächen mit einer hohen Inversionsgefährdung. Durch die Inversion wird die untere Luftschicht von der oberen abgeschirmt, man spricht von einer stabilen Schichtung; dies liegt an der höheren Dichte der kälteren Luftschicht, wodurch die turbulente Vermischung mit der darüber liegenden wärmeren Luftschicht weitgehend unterdrückt wird. Infolge der Abschirmung kann es vor allem bei Inversionen im Bereich von Siedlungsflächen zu einer Ansammlung von Luftschadstoffen und anderen Beimengungen in der kühleren, unteren Schicht kommen. Nach der Zielkarte „Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem der Verbesserung der bioklimatischen Situation nur eine „geringe Bedeutung“ zukommen soll. Dieser Bedeutung können die Geltungsbereichsflächen auch zukünftig gerecht werden. Hierzu sieht der vBBP/GOP Festsetzungen bzw. Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen vor. Aufgrund der Lage und der Größe der erstmalig neu und damit zusätzlich überplanten Flächen sind negativ erhebliche Auswirkungen auf das lokale Kleinklima des Hauptortes Zapfendorf nicht angezeigt. Es handelt sich nicht um die Überplanung von für das Kleinklima des Hauptortes Zapfendorf relevanter Flächen. Die an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen sind durch den vBBP/GOP nicht berührt-*

- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (s. Kap. 1.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Durch das Bauleitplanverfahren wird diesem Grundsatz entsprochen. Durch die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten verbessert der Markt Zapfendorf seine Standortqualitäten und schafft im Wettbewerb um Betriebe die notwendige Grundvoraussetzung für die Ansiedlung/Erweiterung von Unternehmen (Bereitstellung/Gewährleistung des notwendigen Flächenangebotes).*

- Die europäische Metropolregion Nürnberg soll in ihrer nationalen und internationalen Bedeutung wirtschaftlich, verkehrlich, wissenschaftlich, kulturell und touristisch weiterentwickelt werden. Positive Impulse, die von der Metropolregion ausgehen, sollen verstärkt auch im ländlichen Raum der Metropolregion genutzt werden (s. Kap. 1.4.4 (G), LEP).



Hierzu wird festgestellt:

*Durch die Neuausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten sowie die Optimierung bereits rechtskräftig festgesetzter Bauflächen verbessert der Markt Zapfendorf seine wirtschaftliche Lage und erweitert seine Leistungs- und Konkurrenzfähigkeit. Damit wird dem Grundsatz entsprochen. Es ist nicht erkennbar, dass hierdurch die kulturelle und verkehrliche Bedeutung der Metropolregion geschädigt würde.*

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann (s. Kap. 2.2.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die umfassende Struktur des ländlichen Raumes trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz (junger) gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden. Der Markt Zapfendorf verfolgt mit dem vBBP/GOP die Realisierung dieser Entwicklung.*

- Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raumes soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen werden (s. Kap. 2.2.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der Markt Zapfendorf schafft mit dem vBBP/GOP die dafür notwendigen Voraussetzungen.*

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (s. Kap. 3.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und an der angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Der vBBP/GOP trägt diesem Aspekt Rechnung. Nach gemeindlicher Einschätzung handelt es sich um eine angemessene Weiterentwick-*

*lung/Erweiterung und Anpassung des bestehenden Gewerbe-/ Industriegebietes. Die Erschließung ist gesichert/vorhanden, so dass sich ein zusätzlicher Flächenverbrauch für die äußere verkehrliche Anbindung vermeiden lässt.*

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (s. Kap. 3.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Es erfolgt keine Zersiedelung der Landschaft bzw. des Siedlungskörpers. Mit Blick auf die Lage des Plangebietes ist weder eine ungegliederte noch eine bandartige Siedlungsstruktur/-entwicklung zu diagnostizieren. Es handelt sich um einen angebundenen Standort.*

- Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen (s. Kap. 4.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Errichtung neuer öffentlicher Straßenverkehrsflächen zur äußeren Erschließung der Geltungsbereichsflächen wird nicht notwendig. Die Zufahrt zu den künftigen Bauflächen erfolgt über das vorhandene Straßen-/ Wegenetz.*

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (s. Kap. 5.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die Ausführungen zum Grundsatz 1.4.1 (LEP) wird verwiesen. Der Markt Zapfendorf ist darum bemüht, günstige Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen, dort wo vorhanden zu erhalten bzw. insgesamt zu verbessern.*

- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (s. 5.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Gemäß Auskunft der Bodenschätzung („Bayern Atlas Plus“) handelt es sich bei den Plangebietsflächen um Flächen der Kulturart „Ackerland“, der Bodenart „stark lehmiger Sand (SL) der Zustandsstufe 5 (geringe Ertragsfähigkeit, 0,10 m - 0,20 cm mächtige Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt) sowie Diluvium über Verwitterungsböden (DV). Diluvium sind Böden, die in der Eiszeit durch Anschwemmung und Gletscherablagerungen entstanden sind. Verwitterungsböden sind Gebirgsböden, die durch die Verwitterung aus dem anstehenden Gestein an Ort und Stelle entstanden sind. Die Bodenzahl liegt in diesen Bereichen*

bei 42 - 44, die Ackerzahl bei 35 - 43 (Landkreisdurchschnitt mit Ackerzahl 40). Der Markt Zapfendorf kann aus den in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) genannten Gründen den Belangen der Landwirtschaft keinen Vorrang einräumen. Die Erweiterung der Betriebsflächen der BMI am Standort Zapfendorf ist betriebswirtschaftlich und funktional alternativlos. Darüber hinaus ist die BMI bereits derzeit Eigentümerin aller für ihr Vorhaben notwendigen Grundstücksflächen.

- Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (s. Kap. 6.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Es handelt sich um einen integrierten Standort, der für eine neue und maßstabsgerechte Siedlungsplanung geeignet ist. Dies trägt zu einer Minimierung des Erschließungsaufwandes sowie der Erzeugung durch künftigen Fahrverkehr verursachter Emissionen bzw. des dadurch verursachten Energieverbrauches bei. Die im Geltungsbereich künftig zulässigen Baukörper müssen hinsichtlich des Aspektes der Energieeinsparung bzw. der Minimierung des Energieverbrauches den aktuellen Standards, geltenden Richtlinien, DIN - Normen und Verordnungen entsprechen.*

- Die Potenziale der Tiefengeothermie sollen neben der Stromerzeugung insbesondere für die Wärmeversorgung und Wärmeverteilung ausgeschöpft werden (s. Kap. 6.2.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP gibt hierzu Hinweise (s. Teil A. Kap. 7.6 „Geothermie“).*

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (s. Kap. 7.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die Ausführungen zum Grundsatz 1.1.3 (LEP) wird verwiesen. Die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft erfolgt in dem Umfang, der für die Umsetzung des Vorhabens notwendig ist. Die überplanten Flächen spielen für die aktive und passive Erholung keine Rolle. Es handelt sich um akustisch vorbeeinträchtigte Flächen im direkten Umfeld bzw. innerhalb bestehender Gewerbe-/Industriegebietsflächen. Im Plangebiet sind keine für die Erholung wirksamen Strukturen vorhanden (z. B. Sitzgelegenheiten, Ruheplätze, Aussichtspunkte, Spielplätze). Eine erhebliche, nachhaltige Beeinträchtigung der Erholungsfunktion im gesamten umgebenden Landschafts- und Siedlungsraum in Folge des vBBP/GOP kann nicht diagnostiziert werden. Es ist nicht erkennbar, wie die Plangebietsflächen hier weitreichende negative Wirkeffekte auch auf die passive Erholungsnutzung (optisch - ästhetischer Landschaftsbildgenuss) des Landschafts- und Siedlungsraumes entwickeln könnten. Der vBBP/GOP gewährleistet auch weiterhin eine uneingeschränkte Erreichbarkeit der umgebenden, freien Landschaft.*

- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete

Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen, ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neue angelegt werden (s. Kap. 7.1.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Diesbezügliche, ökologisch bedeutsame Naturräume sind im Geltungsbereich des vBBP/GOP nicht vorhanden bzw. von der Planung nicht betroffen.*

- Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden (s. Kap. 7.1.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Wie mit Blick auf den örtlichen Bestand sowie auf die vorliegenden artenschutzrechtlichen Ausführungen (s. Teil A. Kap. 12 „Artenschutzrechtliche Belange“) festzustellen ist, werden in Folge künftiger Bebauung nur Flächen geringer Wertigkeit für Flora und Fauna überplant. Auf Grundlage erarbeiteter Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen ist festzustellen, dass das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht angezeigt ist. Wildwechsel konnten im Rahmen der Bestandsbegehungen nicht festgestellt werden. Es handelt sich um durch Gewerbe- und Verkehrslärm sowie durch Licht- und Bewegungsreize vorbeeinträchtigte Flächen, was ihre Wertigkeit und Nutzbarkeit insbesondere für die Fauna mindert. Wanderkorridore zu Wasser sind nicht tangiert, ebenso nicht in der Luft. Der vBBP/GOP sieht Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vor (z. B. insektenfreundliche Beleuchtung, Bodenabstand von Einfriedungen, Erhaltungsgebote).*

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann (s. Kap. 7.2.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP trägt diesem Grundsatz Rechnung und implementiert ihn über entsprechende Festsetzungen (z. B. Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Entwässerung im Trennsystem, Regenwasserrückhaltung, Verwendung versickerungsfähiger Beläge) in die Planung.*

- Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden (s. Kap. 7.2.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der Geltungsbereich liegt weder innerhalb eines geschützten HQ<sub>100</sub> - Gebietes noch innerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>extrem</sub>, Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub>, Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>häufig</sub>, vor-*

*läufig gesicherter oder festgesetzter Überschwemmungsgebiete noch innerhalb wassersensibler Bereiche.*

- Zur Kappung von Hochwasserspitzen aus kleinen Einzugsgebieten und zum Boden- und Ressourcenschutz sollen im Freiraum zusätzliche, rückhaltende und abflussbremsende Strukturelemente eingebaut werden (s. Kap. 7.2.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP sieht entsprechende Maßnahmen (Rückhalteflächen) vor.*

- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (s. Kap. 8.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Weder im Geltungsbereich des vBBP/GOP noch in seinem näheren Umfeld sind Bau-, Kultur- und/oder Bodendenkmäler noch sonstige kulturhistorisch bedeutsame Relikte (z. B. Flurformen, Bewirtschaftungsweisen) vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb historischer Sichtachsen bzw. Blickbeziehungen. Eine optisch negativ erhebliche Betroffenheit des historischen Ortskernes von Zapfendorf in Folge des vBBP/GOP ist auszuschließen.*

Zusammenfassende Bewertung:

Der vBBP/GOP entspricht den Grundsätzen des LEP.

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

### **6.2.1 Ziele (Z) der Raumordnung**

Der Markt Zapfendorf liegt innerhalb der Planungsregion „Oberfranken - West (4)“, außerhalb des Verdichtungsraumes des Oberzentrums Bamberg (s. Abb. 3, violette Flächen) und nordwestlich des Mittelzentrums Scheßlitz (s. Abb., 3 rot gefüllter Kreis) im sog. „Allgemeinen ländlichen Raum“ (s. Abb. 3, gelbe Flächen) und hier in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf (s. Abb. 3, hellblaue Parallelschraffur). Der Markt Zapfendorf ist als Grundzentrum gekennzeichnet (gelber Kreis mit schwarzem Punkt, s. Abb. 3).

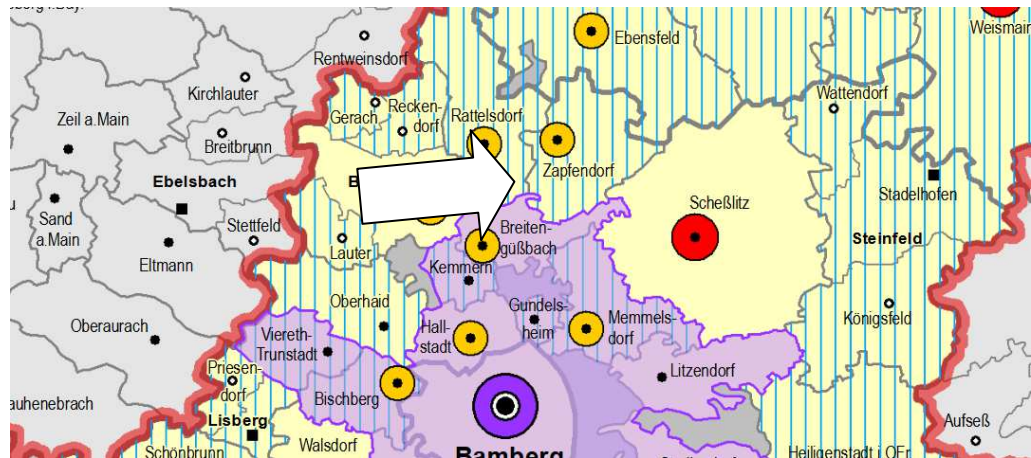


Abb. 3: Ziele der Raumordnung (Lage des Marktes Zapfendorf markiert mit weißem Pfeil; Darstellung genordet, o. M.)

Für den vBBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Ziele von Relevanz:

- Die räumliche Ordnung und Entwicklung soll dazu beitragen, zwischen den Teilräumen der Region unausgewogene Strukturen abzubauen oder zu vermeiden, die innere Verflechtung zu fördern und die Anziehungskraft der Region als Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum zu verstärken (s. A I 2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP leistet einen Teilbeitrag dafür, die Anziehungskraft des Marktes Zapfendorf als landschaftlich reizvoll gelegenen Wohn- und Lebensstandort mit einem attraktiven Angebot qualifizierter Arbeitsplätze zu stärken, insbesondere gegenüber dem benachbarten Oberzentrum Bamberg sowie der Metropolregion Nürnberg. Der vBBP/GOP sichert Flächen für die Entwicklung eines bereits ortsansässigen Unternehmens und für eine optimierte Nutzung bereits beanspruchter Flächen. Dies trägt zur Vermeidung unausgewogener Strukturen innerhalb der Region bei und stärkt die Verflechtung zwischen dem Verdichtungsraum und dem benachbarten allgemeinen, ländlichen Raum.*

- Die Wirtschaftskraft und Wirtschaftsstruktur der Region sollen gestärkt, das Arbeitsplatz- und Berufsausbildungsangebot insgesamt erhöht, breiter gefächert und qualitativ verbessert werden (A I 4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die Ausführungen zum Punkt A I 2 (Z) des RP sowie in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird verwiesen. Der vBBP/GOP leistet einen Beitrag zur Umsetzung dieser Vorgabe.*

- Die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen soll erhalten und verbessert werden. Zwischen der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen soll ein wirksamer Ausgleich angestrebt werden (A I 5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen wird in Folge des vBBP/GOP nicht dauerhaft erheblich beeinträchtigt, zumal die Planung Maßnahmen zur Eingriffsminimierung vorsieht. Der geforderte Ausgleich zwischen den Belangen der Siedlungsflächenentwicklung und denen von Natur und Landschaft ist berücksichtigt.*

- Auf die Erhöhung und qualitative Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes im industriell - gewerblichen und im Dienstleistungsbereich soll hingewirkt werden. Industrie und Gewerbe sollen schwerpunktmäßig in den zentralen Orten entwickelt werden (A II 1.1.2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP schafft die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung dieser Vorgabe.*

- Auf die Belange von Landwirtschaft und Gartenbau soll Rücksicht genommen werden. Insbesondere sollen landwirtschaftlich gut geeignete Böden im Main- und Regnitztal nur im unbedingt erforderlichen Mindestumfang anderweitig genutzt werden (A II 1.1.3 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Gartenbaulich genutzte Flächen sind nicht vorhanden. Die im vBBP/GOP künftig neu/zusätzlich festgesetzten Bauflächen entziehen der Landwirtschaft Flächen im Umfang von ca. 0,55 ha (derzeit genutzte Grünlandflächen) und ca. 0,26 ha Christbaummonokulturen. Die Bodenzahl liegt in diesen Bereichen bei 42 - 44, die Ackerzahl bei 35 - 43. Der Markt Zapfendorf kann aus den in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) genannten Gründen den Belangen der Landwirtschaft keinen Vorrang einräumen. Bereits bei der Aufstellung des derzeit wirksamen FNP/LSP hat er sich an dieser Stelle mit der Ausweisung gewerblich/industriell nutzbarer Bauflächen auseinandergesetzt und diesen gegenüber von Flächen für die Landwirtschaft den Vorrang eingeräumt.*

- Auf die Verringerung negativer Verdichtungsfolgen, wie Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes, soll hingewirkt werden. Dazu sollen vor allem eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden (A II 1.1.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP berücksichtigt diese Vorgaben. Der Markt Zapfendorf sichert ortsnahe Gewerbe-/Industrieflächen und schafft die Voraussetzungen für eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten. Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor. Auf dieser Grundlage sind Festsetzungen getroffen, die dem Schutz der Plangebietsflächen vor auf den Geltungsbereich einwirkenden Verkehrs-/Gewerbelärm dienen und umgekehrt sicherstellen, dass die Umgebung außerhalb des Plangebietes in Folge der künftig neuen Nutzungen nicht eingeschränkt bzw. beeinträchtigt wird. Eine Überlastung des örtlichen Verkehrsnetzes in Folge des vBBP/GOP ist ausgeschlossen. Hinsichtlich der Luftreinhaltung gelten die aktuellen und einschlägigen Gesetze, Verordnungen, DIN - Normen. Auf die Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln (s. Teil A. Kap. 6.1.1*



*„Ziele (Z) der Raumordnung“ und Teil A. Kap. 6.1.2 „Grundsätze (G) der Raumordnung“) wird hingewiesen. Diese gelten hier sinngemäß. Ergänzend wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 7.6 („Geothermie“), Teil A. Kapitel 10 („Immissionsschutz“) und in Teil A. Kapitel 11 („Umweltbezogene Belange“) hingewiesen.*

- Die Attraktivität des ländlichen Raums als eigenständiger Lebensraum der Region soll gesichert und durch Verbesserung der Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten, der wirtschaftlichen Struktur, der Infrastrukturausstattung und der Verkehrserschließung weiter erhöht werden (A II 1.2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP bereitet durch die Sicherung von Gewerbe- und Industriegebietsflächen und der in der Folge hier zulässigen Erweiterung/Modernisierung des BMI - Werkes Zapfendorf die Verbesserung der Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten und damit der wirtschaftlichen Struktur des Marktes Zapfendorf vor.*

- Auf die Stärkung der regionalen Arbeitsmärkte im ländlichen Raum der Region durch Verbesserung der beruflichen Qualifikation und vielseitige neue Arbeits- und Ausbildungsplätze und auf eine Erhöhung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit soll hingewirkt werden (A II 1.2.3 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Ausführungen zum Ziel A II 1.2.1 (RP) gelten hier analog.*

- In allen Teilen der Region ist die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern. Überbeanspruchungen sind zu vermeiden. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche sollen erhalten werden (A II 2.2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Zur Erhaltung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes ist die Sicherung des natürlichen Potenziales notwendig. Deshalb müssen sich die Nutzungsansprüche an die Landschaft grundsätzlich an der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes orientieren. Diese ist aufgrund der Naturausstattung und bestehender Vorbelastungen in den einzelnen Teilräumen der Region sehr unterschiedlich ausgebildet. Veränderungen der Funktionsfähigkeit können bereits dann eintreten, wenn ein Faktor des Naturhaushaltes belastet wird. Deshalb hat ein Nutzungsanspruch grundsätzlich dort seinen günstigen Standort, wo er Naturhaushalt und Landschaftsbild am wenigsten beeinträchtigt. Bei dem gewählten Standort handelt es sich um Flächen, die leistungsfähig sind, die Folgen der Planung bewältigen zu können. Aufgrund der Vorbelastungen hält der Markt Zapfendorf den Standort auch unter dem Aspekt des Landschafts- und des Siedlungsbildes für geeignet. Es handelt sich demnach nicht um nicht beeinträchtigte bzw. nicht um nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche, die vorrangig zu erhalten wären. Die sog. „freie Landschaft“ existiert tatsächlich kaum noch. Nur noch in wenigen Landschaftsräumen sind im Umkreis von 15 Gehminuten bzw. 1,50 km keine Bauten, Straßen oder Hochspannungsleitungen anzutreffen. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche haben wegen ihrer ökologischen*



*Ausgleichsfunktion und als Regenerationsräume für die Tierwelt und für den erholungssuchenden Menschen große Bedeutung. In der Region liegen solche Räume gemäß den Ausführungen in der Begründung zum RP hauptsächlich in den Fremdenverkehrsgebieten und in den Naturparks. Demnach gehören die Plangebietsflächen nach dem Verständnis des RP nicht zu den unter diesem Aspekt zu schützenden Landschaftsräumen. Waldflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Benachbarte, außerhalb angrenzende Waldflächen sind flächentechnisch nicht betroffen.*

- Die wertvollen Landschaftsteile der Region sollen als ein Netz von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen gesichert, entwickelt und im notwendigen Umfang gepflegt werden (s. Kap. A II 2.5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 7.2 („Schutzgebiete“) wird verwiesen. Die vorgenannten, wertvollen Landschaftsteile/Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden/betroffen.*

- Verluste an Bodenflächen durch Versiegelung sollen so gering wie möglich gehalten werden. Boden soll für neue Vorhaben nur in Anspruch genommen werden, wenn sich diese nicht auf bereits versiegelten Flächen verwirklichen lassen. Baulandreserven sollen mobilisiert und Bauland soll erst ausgewiesen werden, wenn bereits ausgewiesene Bauflächen nicht genutzt werden können (B I 1.2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP regelt innerhalb seines Geltungsbereiches den maximal zulässigen Versiegelungsgrad (Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl). Der Markt Zapfendorf hat begründet, warum die künftig neue Versiegelung/Überbauung notwendig und unvermeidbar ist. Hinsichtlich des Themas „Alternativenprüfung“ wird auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.5 („In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl“) verwiesen.*

- In der gesamten Region soll darauf hingewirkt werden, dass die standorttypischen Lebensräume von wildlebenden Pflanzen- und Tierarten gesichert und vor Eingriffen geschützt werden. Dies gilt insbesondere für geschützte und gefährdete Arten (B I 1.2.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Unabhängig davon, dass dieser Punkt gemäß Aussage des RP von der Verbindlichkeit ausgenommen ist, ist festzustellen, dass es sich nach derzeitigem Kenntnisstand bei den von der Planung betroffenen, erstmals als Bauflächen überplanten Bereichen nicht um besonders standorttypische, besonders wertvolle oder besonders seltene, einzigartige und nicht wiederherstellbare Lebensräume handelt, sondern aus planungsrechtlicher Sicht bereits derzeit weitgehend um Bauflächen, die zudem gleichzeitig faktisch weit überwiegend bebaut/versiegelt sind. Die Belange von Flora und Fauna sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben untersucht/berücksichtigt.*

- Ortsränder sowie Industrie- und Gewerbegebiete sollen, insbesondere in den Naturparks und in den Fremdenverkehrsgebieten, so gestaltet werden, dass sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen (s. Kap. B I 1.3.1.2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Eine das Landschaftsbild beeinträchtigende Wirkung können/werden der vBBP/GOP bzw. die auf dieser Grundlage zulässigen, baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen nicht entfalten. In Richtung Süden und Osten wird das Plangebiet von Hochwaldflächen begrenzt, die die Sichtbarkeit der Geltungsbereichsflächen in diese Richtungen wirkungsvoll unterbinden. Im Norden und Westen grenzen die Plangebietsflächen an bestehende Siedlungsflächen an, demnach also nicht an Flächen der freien Landschaft. Daher sind im konkreten Planfall keine besonderen Randeingrünungsmaßnahmen o. ä. erforderlich.*

- In den Siedlungsbereichen, insbesondere in den Verdichtungsräumen und an den Entwicklungsachsen, soll darauf hingewirkt werden, dass vorhandene Grün- und Freiflächen sowie wertvolle Baumbestände erhalten und neue geschaffen werden (s. Kap. B I 1.3.1.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Im Plangebiet sind in diesem Sinne keine wertvollen Gehölzbestände vorhanden. Ebenso handelt es sich bei den erstmals überplanten Flächen für die Landwirtschaft (Grünlandflächen) sowie bei der überplanten Brach-/Ruderalfläche nicht um wertvolle Flächen im Sinne der Zielvorgabe. Der vBBP/GOP setzt u. a. Erhaltungsgebote fest. Bei den überplanten landwirtschaftlichen Nutzflächen handelt es sich nicht um für die angrenzenden Siedlungsgebiete relevante Grün-/Freiflächen.*

- In allen Teilen der Region soll eine Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes angestrebt werden. Insbesondere soll auf eine weitere qualitative Verbesserung der Arbeitsplätze in allen Wirtschaftsbereichen hingewirkt werden (s. Kap. B II 2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der Markt Zapfendorf trägt dieser Vorgabe mit dem vBBP/GOP Rechnung und schafft die hierfür notwendigen, planungsrechtlichen Voraussetzungen.*

- In den ländlich strukturierten Teilen der Region soll durch den weiteren Ausbau einer leistungsfähigen Infrastruktur die Möglichkeit für eine verbesserte wirtschaftliche Entwicklung eröffnet werden. Dabei sollen geeignete gewerbliche Flächen gesichert und für konkrete Ansiedlungsvorhaben erschlossen werden (B II 2.2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP setzt diese Zielvorgabe um.*

- Die mittelständische Betriebsgrößenstruktur der Industrie in der Region soll erhalten, die Branchenstruktur verbreitert und ergänzt werden (s. Kap. B II 3.2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP sichert hierfür notwendige Flächen.*

- Zur Ansiedlung verbrauchsorientierter Handwerksbetriebe sollen verstärkt wohngebietsnahe Gewerbeflächen bereitgestellt werden. Soweit Betriebsverlagerungen erforderlich sind, sollen geeignete Ersatzflächen bereitgestellt werden. Dabei sollen auch die infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen und ausgebaut werden (s. Kap. B II 3.3.2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP sichert hierfür notwendige Flächen.*

- Denkmäler von geschichtlicher, künstlerischer, städtebaulicher und volkscundlicher Bedeutung sollen in allen Teilen der Region geschützt, erhalten und gepflegt werden (s. Kap. B III 1.7.3 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Im Plangebiet sind keine Kultur-, Boden-, Baudenkmäler o. ä. vorhanden.*

- Die Erholungsmöglichkeiten in freier Natur sollen in allen Teilen der Region erhalten und verbessert werden (B III 2.1.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP beeinträchtigt weder klein- noch großräumig die Erholungsmöglichkeiten in der freien Natur. Bestehende, zu Erholungszwecken nutzbare Wirtschaftswege bleiben erhalten. Bestehende Verbindungen werden in Folge der Baugebietsausweisung nicht gekappt. Die Geltungsbereichsflächen spielen für eine aktive Erholungsnutzung keine Rolle. Sitz-, Ruhegelegenheiten, Spiel- und Sportgelegenheiten sind nicht vorhanden. Die passive Erholungseignung bzw. der optisch - ästhetische Erholungswert des örtlichen Landschaftsbildausschnittes sind aufgrund der Vorbelastungen eingeschränkt.*

- Auf die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energiequellen soll in allen Teilräumen der Region hingewirkt werden (s. Kap. B V 2.5.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP gibt hierzu erste Hinweise (s. Teil A. Kap. 7.6 „Geothermie“).*

- Die Siedlungstätigkeit soll sich i. d. R. im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden. In den zentralen Orten soll darauf hingewirkt werden, dass ausreichend Bauflächen zügig bereitgestellt werden (s. Kap. B VI 1.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP entspricht diesem Leitbild, wie mit Blick auf die Planzeichnung und die geplanten Neubauf Flächen im unmittelbaren Kontext mit den vorhandenen Siedlungsflächen festzustellen ist. Im gewerblich - in-*



*dustriell nutzbaren Siedlungsbereich soll die organische Entwicklung gemäß der Begründung des RP den Bedarf eines ortsansässigen Betriebes umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Kommune notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.*

- In den ländlichen Teilräumen der Region, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, soll die Siedlungsentwicklung zur Stärkung der zentralen Orte sowie der Entwicklungsachsen beitragen (B VI 1.6 (Z), RP).

*Hierzu wird festgestellt:*

*Die im vBBP/GOP dargestellte Siedlungsentwicklung trägt zur Stärkung des Grundzentrums Zapfendorf bei.*

- Dem entstehen ungegliederter, bandartiger Siedlungsstrukturen soll entgegen gewirkt werden (B VI 1.7 (Z), RP).

*Hierzu wird festgestellt:*

*Der vBBP/GOP bereitet keine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung vor und auch keine ungeordnete Siedlungsflächenerweiterung in den bisherigen Außenbereich.*

- Insbesondere soll auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen, auf eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete sowie auf flächensparende Siedlungsformen hingewirkt werden (s. Kap. B VI 1.8 (Z), RP).

*Hierzu wird festgestellt:*

*Entgegen anderer Baugebietstypen sind flächensparende Bauformen innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten schwer umsetzbar bzw. nur dann, wenn zur Verfügung stehende Flächen auch in der dritten Dimension ausgenutzt werden können. Der vBBP/GOP schafft diesbezügliche Rahmenbedingungen.*

- Gewerbliche Siedlungsflächen sollen - auch im Hinblick auf den längerfristigen Bedarf - ausreichend Ausdehnungsmöglichkeiten für vorhandene oder anzusiedelnde Betriebe bieten. Bestehende Gewerbebetriebe sollen in allen Teilen der Region an ihrem Standort gesichert werden (B VI 2.5, RP).

*Hierzu wird festgestellt:*

*Der Markt Zapfendorf trägt dieser Vorgabe Rechnung bzw. schafft die hierfür notwendigen, planungsrechtlichen Voraussetzungen.*

Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. seines Umfeldes sind keine Gebietskategorien mit Steuerungsfunktion, d. h. weder Vorrang-, Vorbehalts- noch Eigenschaftsgebiete für die Windenergienutzung, für Bodenschätze, für die Trinkwassergewinnung und für den Hochwasserschutz ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb regionaler Grünzüge, nicht innerhalb von Trenngrünflächen, nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten und/oder landschaftlichen Vorbehaltsgebieten oder eines Naturparks.

Zusammenfassende Bewertung:

Der vBBP/GOP entspricht den Zielen des RP.

6.2.1 Grundsätze (G) der Raumordnung

Für den vBBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Grundsätze von Relevanz:

- Es ist anzustreben, dass bei der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete verstärkt auf die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr geachtet wird (B V 1.1.3 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der Markt Zapfendorf verfügt über eine Bahnhaltestelle (Regionalbahn, Regionalexpress der DB Regio bzw. des VGN) sowie über mehrere Bushaltstellen (VGN Linie 962). Die nächste Bushaltstelle befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 795 m (Nähe Rathaus, Ecke „Bahnhofstraße“). Unweit westlich dieser Bushaltstellen befindet sich die Bahnhaltestelle mit Mobilitätsstation und Parkplatz (Bereich „Bahnhofstraße“). Von diesen Infrastruktureinrichtungen profitieren auch die festgesetzten Bauflächen.*

**6.3 Überörtliche Planungen**

Gemäß § 38 BauGB hat der Markt Zapfendorf im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren oder aufgrund sonstiger Verfahren mit den Rechtswirkungen einer Planfeststellung zu achten. Der Markt Zapfendorf hat das Vorliegen solcher Verfahren/Planungen geprüft und stellt fest, dass durch den vBBP/GOP weder bestehende noch laufende Planungen bzw. Planfeststellungen und/oder Raumordnungsverfahren überörtlicher Bedeutung mittel/unmittelbar betroffen sind.

**6.4 Interkommunales Abstimmungsgebot**

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind benachbarte Kommunen jedoch ausschließlich auf die Verteidigung ihrer städtebaulich ausgerichteten, kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch den vBBP/GOP ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt. Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer vom vBBP/GOP betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können. Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:



- Keine der an das Gemeindegebiet angrenzenden Nachbarkommunen bzw. keine darüber hinausgehende Kommune wird durch den vBBP/GOP in ihrer durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.
- An den Geltungsbereich grenzen keine Bauleitpläne benachbarter Kommunen an, die durch den vBBP/GOP beeinträchtigt/tangiert werden.
- Der dem § 2 Abs. 2 BauGB zugrunde liegende Rechtsgedanke der wechselseitigen, kommunalen Rücksichtnahme ist gewahrt, da sich objektiv der Markt Zapfendorf durch die Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebietsflächen innerhalb seines Gemeindegebietes und innerhalb von in seinem FNP/LSP dargestellten Bauflächen nicht gleichsam automatisch in einer Konkurrenzsituation zu anderen Kommunen befindet.
- Negativ erhebliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen werden durch den vBBP/GOP nicht ausgelöst.
- Es ist nicht erkennbar, dass sich durch den vBBP/GOP Folgekosten (z. B. Versorgung und Entsorgung, Verkehr, Immissionen) auf die Nachbarkommunen ergeben, die diesen zu einem erheblichen und unzumutbaren Anteil auferlegt werden, da die Folgeaspekte innerhalb des Gemeindegebietes abgewickelt werden.
- Die an das Marktgemeindegebiet angrenzenden Kommunen wurden am Bauleitplanverfahren (Trägeranhörung) beteiligt.

Der Markt Zapfendorf ist der Vorgabe des Abstimmungsgebotes nachgekommen.

## 6.5 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, Stand: 09/2022)

Bebauungspläne aus dem FNP/LSP zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Der Markt Zapfendorf verfügt über einen wirksamen FNP/LSP (festgestellt am 27.09.2001, genehmigt am 24.10.2001, wirksam seit 09.11.2001, s. Abb. 4).

Zwischenzeitlich liegt die achte, wirksame Änderung vor (festgestellt am 23.06.2022, genehmigt am 09.08.2022, wirksam seit 02.09.2022). Der FNP/LSP trifft für die Geltungsbereichsflächen des vBBP/GOP folgende Aussagen/Darstellungen:

- Bestehende gewerbliche Bauflächen (graue Flächen mit schwarzer Quadratrasterschraffur und großem „G“ in weißem Kreis, s. Abb. 4)
- Grünflächen im Siedlungsbereich (signalgrüne Flächen mit wellenförmiger Punkteschraffur, s. Abb. 4)
- Fläche für die Landwirtschaft im Sinne von Grünland (hellgrüne Fläche mit Grassymboltextur, s. Abb. 4)
- Bestehende Waldflächen mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz (hellgrüne Flächen mit Raster aus dicken schwarzen Punkten und Textfeld „KSW“, s. Abb. 4)
- Bestehendes Grünland (hellgrüne Flächen mit schwarzer Grasschraffur, s. Abb. 4)

- Bestehende örtliche Straßen („Oberweg“, orangene Flächen/Streifen, s. Abb. 4)
- Bestehende landschaftsbestimmende und ortsbildprägende Einzelgehölze (schwarz umrandete, dunkelgrün gefüllte Kreise, s. Abb. 4)
- Drei Umspannwerke/Trafostationen (jeweils Kreise mit halb gefülltem, schwarz gezacktem Blitzsymbol, s. Abb. 4)
- Fläche/Anlage für die Wasserversorgung (Kreis mit halb gefülltem, schwarzem Wellensymbol, s. Abb. 4)
- Bestehende unterirdische Abwasserleitung (rot gestrichelte Linie mit leeren, rot umrandeten Vierecken/Rauten, s. Abb. 4)
- Bestehende 20 - kV - Mittelspannungsfreileitung mit Schutzstreifen (schwarze Linie mit schwarz gefüllten Vierecken/Rauten, beiderseits flankiert von je einer durchgezogenen, türkisblauen Linie, s. Abb. 4), kreuzt das Plangebiet im nördlichen Geltungsbereichseck
- Bestehende 110 - kV - Starkstromfreileitung mit Schutzstreifen (schwarze Linie mit schwarz gefüllten Vierecken/Rauten, beiderseits flankiert von je einer durchgezogenen bzw. einer gestrichelten türkisblauen Linie, s. Abb. 4)
- Bestehende unterirdische Ferngasleitung mit Schutzstreifen (schwarz gestrichelte Linie mit leeren, schwarzen Vierecken und beiderseits hellgrünen Linien, s. Abb. 4) im Osten des Geltungsbereiches
- Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Kr BA 1 (je eine schwarz durchgezogene und schwarz gestrichelte Linie südwestlich parallel zur Kr BA 1, s. Abb. 4)

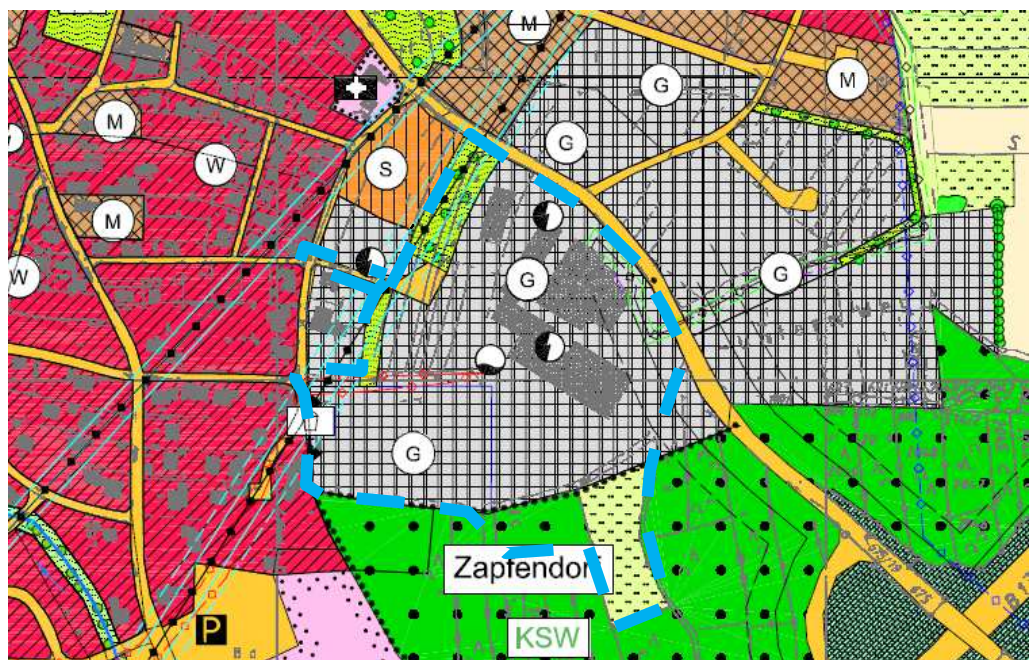


Abb. 4: FNP/LSP - Ausschnitt (Geltungsbereich vBBP/GOP mit blau gestrichelter Linie schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: Markt Zapfendorf)

Der vBBP/GOP kann nicht vollständig aus dem FNP/LSP entwickelt werden und muss daher geändert/angepasst werden. Konkret werden im Wesentlichen der überwiegende Teil der vorgenannten Grünflächen im Siedlungsbereich sowie Teile der im Geltungsbereich liegenden Verkehrsflächen (Wendehammer am östlichen Ausbauende des „Oberweges“ in gewerbliche Bauflächen geändert. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat des Marktes Zapfendorf mit Beschluss vom 16.03.2023 die notwendige FNP-/LSP - Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen. Damit stellt der Markt Zapfendorf sicher, dass der vBBP/GOP dem Entwicklungsgebot Rechnung trägt.

## 6.6 Im Zuge des Verfahrens überplante, rechtskräftige Bebauungspläne

Der vBBP/GOP überplant Teilflächen des rechtskräftigen BBP „Scheßlitzer Straße/Oberweg“ (Satzungsbeschluss: 10.09.1987, rechtskräftig seit 29.04.1988). Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurfassung können Abbildung 5 entnommen werden. Die Planurfassung wurde zwischenzeitlich einmal geändert (Satzungsbeschluss: 02.06.2005, rechtskräftig seit 01.07.2005).

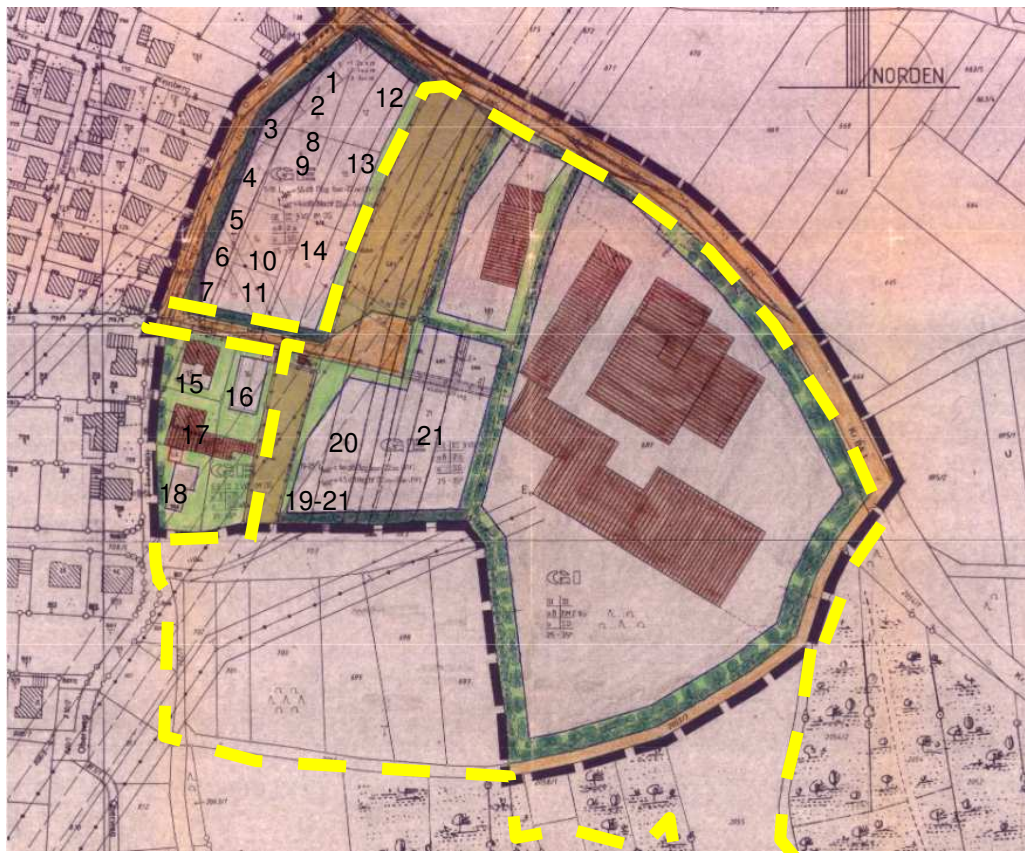


Abb. 5: BBP „Scheßlitzer Straße/Oberweg“ mit Flächennummerierung für den Schallschutz (Geltungsbereich der Planurfassung mit dick schwarzgestrichelter Linie umrandet, der Erweiterungsbereich des vorliegend prüfrelevanten vBBP/GOP mit dick gelbgestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: Markt Zapfendorf)



Die Planurfassung trifft für die Geltungsbereichsflächen bislang folgende Festsetzungen:

- Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO (es gilt § 8 BauNVO insgesamt, inkl. der ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO, s. graue Flächen mit „GE“ gekennzeichnet, s. Abb. 5);
- Im Rahmen der 1. Änderung des vBBP/GOP wurden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Demnach gilt für diese Bereiche seitdem § 8 Abs. 1 - 3 Nr. 1 und 2 BauNVO. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber/-leiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO; demnach gilt § 9 BauNVO insgesamt, inkl. der ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen (graue Flächen mit „GI“ gekennzeichnet, s. Abb. 5); demnach sind auch hier ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber/-leiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.
- Private Grünflächen (hellgrüne Flächen, s. Abb. 5)
- Öffentliche Grünflächen (dunkelgrüne Flächen, s. Abb. 5)
- Zwei Flächen für die Landwirtschaft (im „GE“ im Westen des Geltungsbereiches (gelb - grün beige Flächen, s. Abb. 5))
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen (orangene Flächen, s. Abb. 5), mit der Straßenbegrenzungslinie eingefasst (durchgezogene, dicke grüne Linie, s. Abb. 5)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen/Sträuchern (s. dunkelgrüne Baum-/Strauchsymbole im Bereich der dunkelgrün/hell dargestellten Randeingrünungsflächen private/öffentliche Grünflächen, s. Abb. 5).
- Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität/Trafostation (Kreis mit einer schwarzgezackten und einer gelb gezackten Linie, s. Abb. 5)
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen/Baufenstern festgesetzt (dicke dunkelblaue Linie, s. Abb. 5)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Maße der Nutzungen (schwarze Perlenkettenlinie, s. Abb. 5)
- Bestandsgebäude (braune Flächen mit Parallelschraffur, s. Abb. 5)
- Flächendeckend festgesetzt ist eine Grundflächenzahl (GRZ) in Höhe von 0,8
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 im Bereich der GE – Flächen s. Abb. 5)
- Flächendeckend festgesetzt ist die offene Bauweise (o, s. Abb. 5).
- Innerhalb der GI - Flächen gilt eine Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 (s. Abb. 5).

- Festgesetzt ist das Satteldach (SD) mit Dachneigungen zwischen 25° - 35°; Dacheindeckung ist mit roten Ziegeln auszuführen. Dachgauben sind zulässig mit Ausnahme der GI - Flächen; flächendeckend Dachvorstand max. 0,60 m und Kniestock max. 0,60 m;
- Flächendeckend festgesetzt sind max. 3 (III) Vollgeschosse (VG); im Bereich der GE - Flächen muss das III. VG im Dachgeschoss (DG) sein (s. Abb. 5).
- Die gesamten GE - und GI - Flächen sind in Einzelflächen (durchnummeriert von 1 - 21) unterteilt; diesen ist jeweils sowohl für die Tag- als auch für die Nachtzeit ein Emissionskontingent zugeteilt. Für die Flächen mit den Nr. 19 - 21 gilt zur Tagzeit (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) ein Wert von  $L_{WA} = 60$  dB(A) und für die Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) ein Wert von  $L_{WA} = 45$  dB(A).
- Teilflächen mit den Nr. 19 - 21: Fenster der Schallschutzklasse 5
- Für die GI - Flächen gibt es keine schallschutztechnischen Festsetzungen.
- Einfriedungen: Maschendrahtzaun mit Höhe 1,80 m - 2,00 m; Holzlattenzaun mit Höhe 1,20 m; Sockelhöhe jeweils max. 0,20 m (Hinweis: Es sind keine Bezugspunkte genannt; es ist unklar, ob die genannten Maße inkl. Sockel zu verstehen sind, oder nicht); Türe/Tore dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
- Die Geltungsbereichsflächen werden von zwei oberirdischen Stromleitungen (110 - kV - Hochspannungsfreileitung der Bundesbahn, 20 - kV - Mittelspannungskabel) gekreuzt (Darstellung schwarze, durchgezogene Linie mit schwarz ausgefüllten Vierecken/Rauten, inkl. beiderseits parallel flankierenden schwarzen Linien zur Darstellung der jeweiligen Schutzzonen, s. Abb. 5).
- Im Bereich bestehender/geplanter Grundstücksein-/ausfahrten in die Kr BA 1 bzw. in die Straße „Oberweg“ sind Sichtdreiecke dargestellt und für diese nicht überbaubaren Flächen Festsetzungen getroffen.

Die bisher geltenden Festsetzungen der rechtskräftigen Planurfassung (inkl. der 1. Änderung) treten mit Rechtskraft des vBBP/GOP „Bayerische Milchindustrie (BMI) eG, Werk Zapfendorf“ in den dann durch den vBBP/GOP überplanten Bereichen außer Kraft.

## **6.7 Angrenzende, rechtskräftige Bebauungspläne**

### **6.7.1 Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der BA 1“ (Stand: 08/1987)**

Nördlich des Plangebietes liegt der Geltungsbereich des BBP „Gewerbegebiet an der BA 1“ an (Satzungsbeschluss: 21.04.1987, genehmigt am 10.07.1987, rechtskräftig seit 07.08.1987, s. Abb. 6).

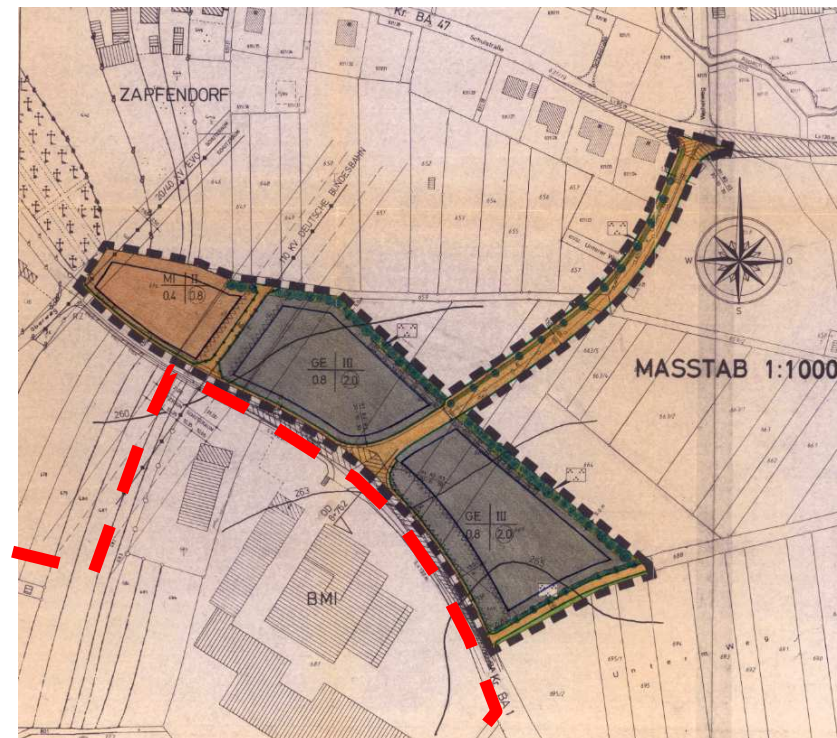


Abb. 6: BBP „Gewerbegebiet an der BA 1“ (Geltungsbereich des vorliegend prüfrelevanten vBBP/GOP mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung geordnet, o. M., Quelle: Markt Zapfendorf)

Der BBP „Gewerbegebiet an der BA 1“ setzt im nordwestlichen Drittel seines Geltungsbereiches ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest (braune Flächen mit „MI“ gekennzeichnet“, s. Abb. 6). In den übrigen Zweidritteln des Geltungsbereiches ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt (graue Flächen mit „GE“ gekennzeichnet, s. Abb. 6).

Der Geltungsbereich des BBP „Gewerbegebiet an der BA 1“ wird durch den vBBP/GOP nicht tangiert. Der Geltungsbereich des BBP „Gewerbegebiet an der BA 1“ ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt und mit seinem Plantitel benannt.

#### 6.7.2 Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der BA 1 II“ (Stand: 07/1992)

Nordöstlich des Plangebietes liegt der Geltungsbereich des BBP „Gewerbegebiet an der BA 1 II“ (Satzungsbeschluss: 26.09.1991, genehmigt am 24.06.1992, rechtskräftig seit 10.07.1992, s. Abb. 7).

Der BBP „Gewerbegebiet an der BA 1 II“ überplant Teilflächen des BBP „Gewerbegebiet an der BA 1“ (s. Teil A. Kap. 6.7.1). Verteilt auf drei Teilflächen ist jeweils ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt (graue Flächen mit „GE1“ - „GE3“ gekennzeichnet, s. Abb. 7).



Abb. 7: BBP „Gewerbegebiet an der BA 1 II“ (Geltungsbereich des vorliegend prüfrelevanten vBBP/GOP mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: Markt Zapfendorf)

Der Geltungsbereich des BBP „Gewerbegebiet an der BA 1 II“ wird durch den vBBP/GOP nicht tangiert. Der Geltungsbereich des BBP „Gewerbegebiet an der BA 1 II“ ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt und mit seinem Plantitel benannt.

## 6.8 Integrales Konzept zum kommunalen Sturzflutrisiko (Stand: 10/2022)

Der Markt Zapfendorf verfügt seit Ende des Jahres 2022 über ein „Integrales Konzept zum kommunalen Sturzflutrisiko“. Darin verfolgt der Markt Zapfendorf hinsichtlich seltener und außergewöhnlicher Regenereignisse neue Wege der Ableitung und der Rückhaltung und stellt auch den privaten Objektschutz stärker in den Vordergrund.

Aus dem in diesem Zusammenhang erstellten Detaillageplan „Ortsteil Zapfendorf - Süd Ereignisdokumentation (Anlage 2.1.6)“ geht hervor, dass sich u. a. aus den Grundstücksflächen der BMI (also aus Richtung Osten) sowie aus den östlich/südöstlich benachbarten Waldflächen heraus mit Fließrichtung nach Westen bei Starkregenereignissen ein „Fließpfad“ ergibt, von dem dann anschließend die unterliegende „Gartenstraße“ betroffen ist (s. Abb. 8).

Als Schutz-/Gegenmaßnahme schlägt das Konzept die Umwandlung des im Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 805 und 806 (Gmkg. Zapfendorf, Eigentum Markt Zapfendorf) vorhandenen, direkt östlich am „Oberweg“ liegenden Kinderspielplatzes in ein Rückhaltebecken vor (s. Abb. 8: gelber Kreis).

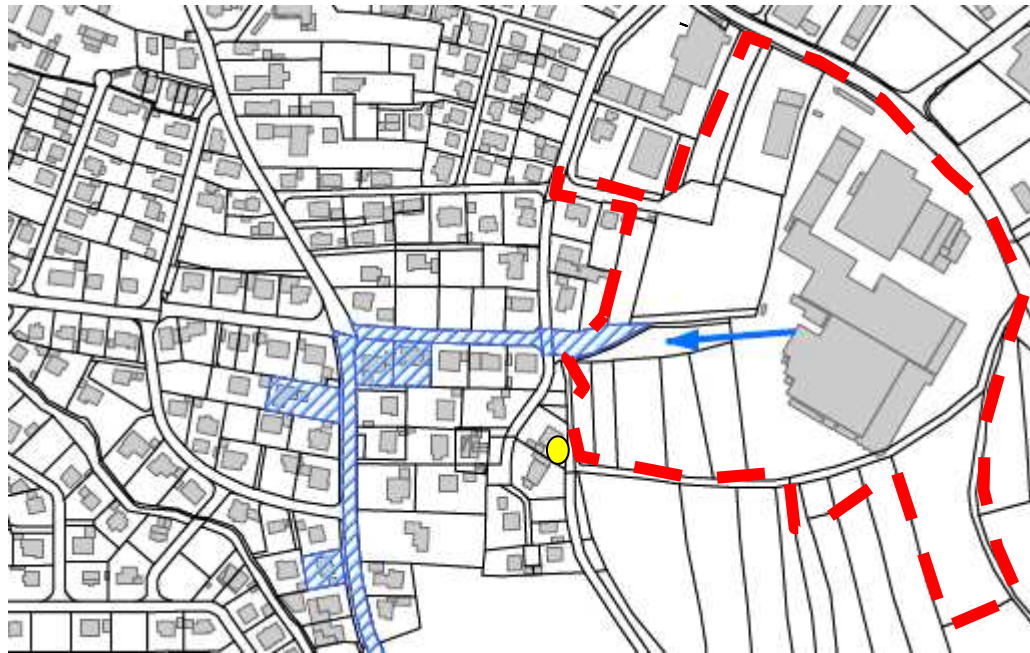


Abb. 8: Ausschnitt aus der Anlage 2.1.6 des integralen Konzeptes (blauer Pfeil: Fließpfad; blaue Schraffur: betroffene Grundstücke, Darstellung genordet, Geltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt; Darstellung genordet, o. M.; Quelle: Markt Zapfendorf)

Mit Blick auf die Planzeichnung ist festzustellen, dass sich die gesamten, bisher noch nicht bebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vBBP/GOP baulich und auch hinsichtlich ihrer Geländemodellierung ändern werden. Damit werden sich auch die bisherigen Abflussverhältnisse ändern. Für die künftigen Bau-/Privatgrundstücke gilt dann, dass hier anfallendes Niederschlagswasser nicht ungeordnet und zum Schaden Dritter auf Fremdgrundstücke abfließen kann/darf, so dass davon auszugehen ist, dass sich die bisherigen, im integrierten Konzept dokumentierten Bestandsverhältnisse verändern werden. Darüber hinaus ist mit Blick auf die Planzeichnung zu erkennen, dass der Markt Zapfendorf hier am Südwestrand des Geltungsbereiches Flächen zur Regenwasserrückhaltung festgesetzt hat (s. Teil A. Kap. 8.5 „Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung“). Hierfür muss/wird ein Erdbecken angelegt. Dieses kann künftig als Abflussbarriere und insofern als Schutzmaßnahmen der westlich benachbarten, bisher von Starkregenereignissen betroffenen Siedlungsflächen fungieren.

Unabhängig davon ist festzustellen, dass die Errichtung des im integralen Konzept vorgeschlagenen Rückhaltebeckens im Bereich des bestehenden Spielplatzes von der vorliegenden Planung nicht tangiert ist und auch zukünftig unabhängig davon realisiert werden kann/könnte.

## 7. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

### 7.1 Bestandsbeschreibung

Die Bestandssituation ist der nachfolgenden Luftbildübersicht (s. Abb. 9) und der Anlage 1 zur Planbegründung zu entnehmen.

Der weit überwiegende Teil der Geltungsbereichsflächen ist bereits derzeit aus planungsrechtlicher Sicht als Bau- und Verkehrsflächen anzusprechen und wird entsprechend genutzt.

Die nachfolgenden Ausführungen konzentrieren/beschränken sich daher auf folgende Bereiche:

- Flächen die zwar bereits im Geltungsbereich der rechtskräftigen Planurfassung des BBP „Scheßlitzer Straße/Oberweg“ liegen, dort aber nicht als Bau-/Verkehrsflächen festgesetzt sind
- Flächen die bisher noch nicht Teil des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Planurfassung sind, und die erstmalig neu hinzukommen (südwestliche und südöstliche Erweiterungsflächen)

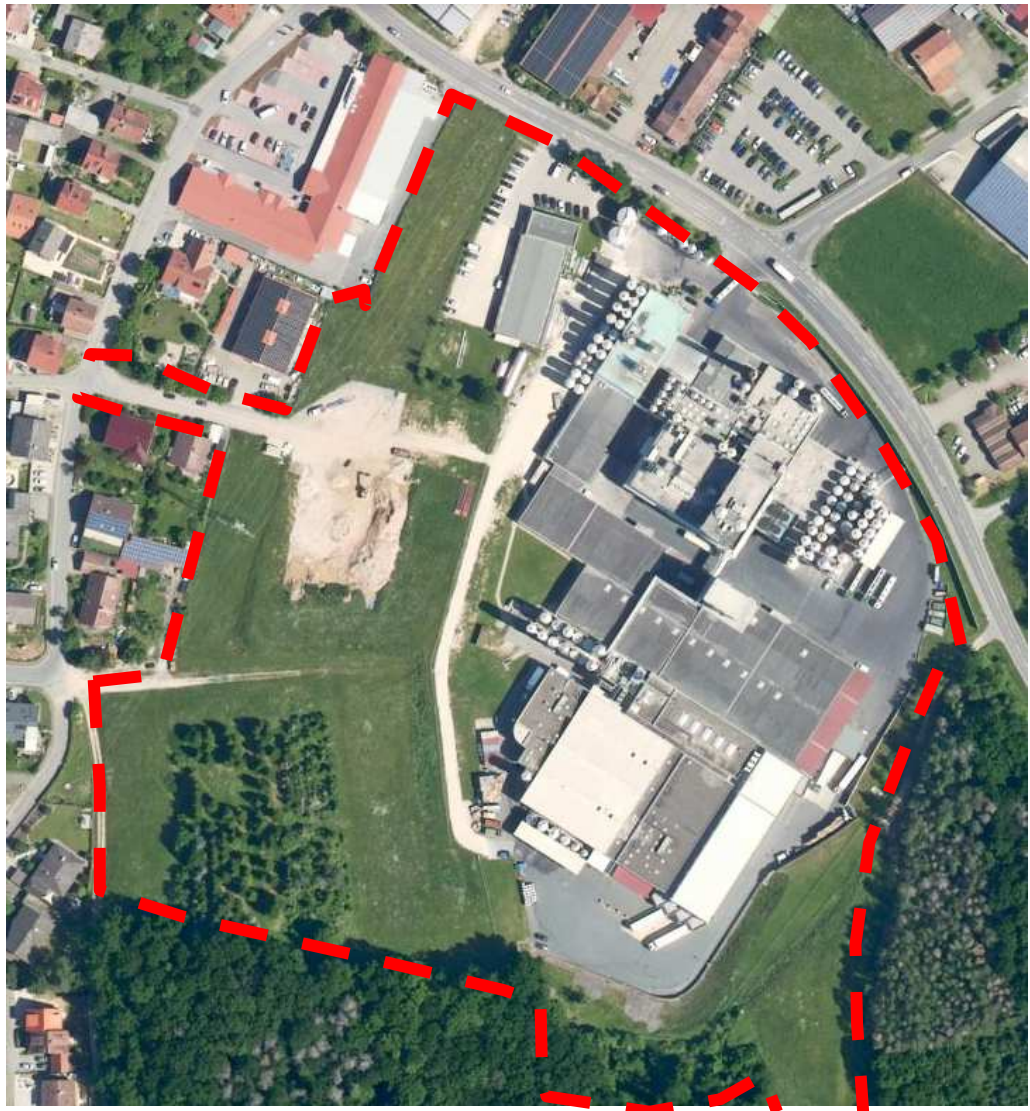


Abb. 9: Luftbild des Plangebietes (Geltungsbereich rot gestrichelt und schematisch dargestellt; Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Gemäß Grunddatenbestand des ALKIS (Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem) handelt es sich bei den Grundstücken mit den Fl.-Nr. 686/2, 686/3 und 686/4 (alle Gmkg. Zapfendorf) um Ackerland. Diese drei Flä-

chen werden derzeit als Grünland bewirtschaftet (laut Auskunft des Vorhabenträgers werden die Flächen mindestens zweimal jährlich gemulcht, das anfallende Schnittgut verbleibt jedes Mal auf den Flächen). Die Grundstücke sind ebenflächig. Die Westgrenze der Fl.-Nr. 686/3 (Gmkg. Zapfendorf) wird gegenüber dem westlich benachbarten, tiefer liegenden Grundstück Fl.-Nr. 686/5 (Gmkg. Zapfendorf, Einkaufsmarkt Lidl, NKD - Markt, Getränkemarkt) mit Beton - L - Steinen eingefasst/abgegrenzt (Höhenversprung ohne Absturzsicherung). Gleiches gilt für die Nordgrenze der Fl.-Nr. 686/4 (Gmkg. Zapfendorf, metallverarbeitender Betrieb); entlang deren Westgrenze befindet sich ein Maschendrahtzaun (ohne Zaunsockel). Entlang der Ostgrenze der Fl.-Nr. 686/2 (Gmkg. Zapfendorf) grenzt ein ca. 1,80 m hoher, grüner Maschendrahtzaun das derzeitige Betriebsgelände der BMI gegenüber den Grünlandflächen ab. Entlang des Zaunes stocken vereinzelt stehende, niedrige, schmale Sträucher (Gehölzsukzession, Eiche, Schlehe, Hundsrose, Liguster), die regelmäßig eingekürzt/auf Stock gesetzt werden (ohne Biotopstrukturen). In Richtung Norden gehen die Fl.-Nr. 686/2 und 686/3 (beide Gmkg. Zapfendorf) mit einer flachen, strukturlosen Wiesenböschung in den Straßenraum der „Scheßlitzer Straße“ (mit straßenbegleitendem Gehweg) über. Im Süden grenzen die drei vorgenannten Grundstücke direkt an einen asphaltierten Wendehammer (Teilflächen der Fl.-Nr. 686/10, Gmkg. Zapfendorf), der sich am südöstlichen Ausbauende des ebenfalls asphaltierten „Oberweges“ befindet. Die drei Grundstücke fallen kontinuierlich von Süden in Richtung Norden von ca. 262,90 m ü. NN auf ca. 259,10 m ü. NN (Höhendifferenz von ca. 3,80 m auf einer Länge von ca. 105,0 m; Längsgefälle ca. 3,62 %). Gleichzeitig sind die drei Flächen leicht von Osten nach Westen geneigt. Die Grundstücke liegen unter einer 110 - kV - Hochspannungsfreileitung.

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 704 (Gmkg. Zapfendorf) wird ebenfalls als Grünland genutzt (Bewirtschaftung wie vorbeschrieben) und ist vollständig gehölzfrei und strukturlos (keine besonderen Geländestrukturen wie Böschungen, Ranken, Raine, Hecken vorhanden). Laut ALKIS - Daten handelt es sich um Grünland. Auf dem Grundstück steht ein großer Mast, der zur vorgenannten 110 - kV - Hochspannungsfreileitung gehört. Die westliche Grundstücksgrenze wird von Einfriedungen (Maschendrahtzäunen mit/ohne Sockelmauern eingefasst, die private Wohn- und Gartengrundstücke begrenzen (Fl.-Nr. 705 und 706/4, beide Gmkg. Zapfendorf). Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft eine gehölzfreie Böschungsfläche, die von Norden nach Süden an Höhe gewinnt. Sie gehört zu den östlich benachbarten, gehölzfreien Grundstücken. Die Böschung ist im Rahmen anthropogen, flächiger Geländeauffüllungen im Bereich der Fl.-Nr. 686/10, 686/11 (beide Gmkg. Zapfendorf) entstanden. An der Nordgrenze der Fl.-Nr. 704 (Gmkg. Zapfendorf) befinden sich ein Trafohaus der Bayernwerk Netz GmbH (Trafohaus TH - Nr. 410073, Oberweg 21, Fl.-Nr. 704/1, Gmkg. Zapfendorf) sowie die asphaltierte Straße „Oberweg“. Im Süden geht die Fl.-Nr. 704 (Gmkg. Zapfendorf) in einen geschotterten Wirtschafts-/Wiesenweg über (Teilflächen der Fl.-Nr. 703, Gmkg. Zapfendorf).

Im Falle des Grundstückes Fl.-Nr. 703 (Gmkg. Zapfendorf) handelt es sich um eine weitere, gehölzfreie und strukturlose Grünlandfläche (Bewirtschaftung wie vorbeschrieben). Laut ALKIS handelt es sich um Grünland- und Wegeflächen. Ausgehend von der „Gartenstraße“ im Westen durchzieht ein Schotterweg das Grundstück in Richtung Osten und geht am östlichen Grundstücksende in einen unbefestigten Wiesenweg über.



Die ALKIS - Daten weisen im Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 701 und 702 (beide Gmkg. Zapfendorf) als aktuelle Nutzung „Grünland“ aus. Dies entspricht der aktuellen Nutzung. Auf einer kleinen Teilfläche im Nordwesten der Fl.-Nr. 702 (Gmkg. Zapfendorf) ist ein Grundstücksstreifen als Blühwiese mit dem Schwerpunkt auf die Förderung von Insekten (insbesondere Hummeln/Bienen) angelegt. Eine Tafel informiert über Sinn und Zweck sowie die Urheber dieser Kleinmaßnahme. Der Westrand der Fl.-Nr. 702 (Gmkg. Zapfendorf) grenzt an einen geschotterten Wirtschaftsweg (Fl.-Nr. 702/1, Gmkg. Zapfendorf, gleichzeitig Wanderweg des Rennsteinvereines 1896 e. V. „Sieben - Flüsse - Wanderweg Nr. 7“, Fernwanderweg „Pfaffenritt (Omega)“). Besondere, wegbegleitende Saumstreifen sind hier nicht vorhanden. Im Süden grenzen die Fl.-Nr. 701 und 702 (beide Gmkg. Zapfendorf) an einen nicht befestigten Wirtschafts-/Wiesenweg (Fl.-Nr. 2055/4, Gmkg. Zapfendorf). Am Oststrand der Fl.-Nr. 701 (Gmkg. Zapfendorf) waren zum Zeitpunkt der Erstbegehung 10 Baumstümpfe kleinerer Laubgehölze (wohl Obstbäume, Halbstämme gemäß den festzustellenden Spuren/Resten, Früchten, Laub) festzustellen.

Das Grundstück Fl.-Nr. 700 (Gmkg. Zapfendorf) wird aktuell als Christbaumkultur genutzt, die seit längerer Zeit nicht mehr aktiv bewirtschaftet wird (keine Verjüngungspflanzungen erkennbar). Ein Einschlag erfolgt nur noch vereinzelt, wie aus der zwischenzeitlich erreichten Wuchshöhe des vorhandenen Baumbestandes geschlossen werden kann. Der Bestand ist teils lückig. In den offenen Bereichen befinden sich regelmäßig gemähte/gepflegte Wiesenflächen (stark vermoost, teils mit Altgras). Zwischen den Baumreihen (stark verschattet, dunkel) haben sich flächendeckend Mooschichten ausgebildet (stark saure, feuchte Bodenverhältnisse). Vereinzelt sind kleinere Haufwerke aus frischem Astschnittgut vorzufinden sowie frisch gefällte Fichten/Nordmantannen, die zu Brennholz verarbeitet wurden/werden.

In Richtung Osten schließt sich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 699 (Gmkg. Zapfendorf) an. Zum Zeitpunkt der Bestandsbegehung war hier eine Brach-/Ruderalfläche festzustellen. Gemäß Luftbilddauswertung handelte es sich um eine frühere Christbaumkultur, die jedoch auf Grundlage der vor Ort erkennbaren Spuren schon seit längerer Zeit nicht mehr aktiv bewirtschaftet und auch ansonsten nicht mehr gepflegt wurde und der Sukzession unterliegt.

Auch das wiederum östlich benachbarte Grundstück mit der Fl.-Nr. 698 (Gmkg. Zapfendorf) wird als Grünland bewirtschaftet (Pflege s. vorherige Angaben). Auch dieses ist vollständig gehölzfrei.

Die erstmalig überplanten Teilflächen der Fl.-Nr. 687 (Gmkg. Zapfendorf) präsentieren sich als Grünland, als Teilabschnitt eines geschotterten Betriebsweges sowie als asphaltierte Betriebs-/Lagerflächen. Gehölze sind hier nicht vorhanden. Bei diesen Teilflächen handelt es sich um das frühere (zwischenzeitlich nicht mehr existente) Buchgrundstück mit der Fl.-Nr. 697 (Gmkg. Zapfendorf), das zwischenzeitlich dem Großgrundstück Fl.-Nr. 687 (Gmkg. Zapfendorf) zugeschlagen wurde. Das östlich anschließende Grundstück Fl.-Nr. 2058/1 (Gmkg. Zapfendorf) befindet sich innerhalb der eingezäunten Betriebsfläche der BMI. Es handelt sich um eine strukturlose, intensiv gepflegte Wiesen-/Rasenfläche, die in Richtung Norden in eine steilere, teilweise mit Natursteinschüttung gegen Erosion gesicherte Böschungfläche übergeht, die wiederum an ihrem Nordrand durch eine massive Gabionenwand abgefangen wird. Die vorhergehenden Ausführungen gelten für die östlich angrenzenden Grundstücke mit den Fl.-Nr. 2055 - 2057 (alle Gmkg. Zapfendorf) analog. Er-



gänzend finden sich hier größere, vollflächig asphaltierte Betriebsflächen eines zur BMI gehörenden Ladehofes.

Das Grundstück Fl.-Nr. 2055 (Gmkg. Zapfendorf) wird derzeit als Grünlandfläche genutzt.

## **7.2 Schutzgebiete**

Gemäß Biotopkartierung Bayern/Flachland befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope und keine gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG. Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 BayNatSchG (Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) i. V. m. den § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), § 24 BNatSchG (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler) und § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsteile) sind im Geltungsbereich und/oder in dessen Umfeld nicht ausgewiesen/nicht vorhanden, ebenso keine europarechtlich geschützten Gebiete (Natura - 2000 - Gebiete). Gemäß Aussage und Darstellung der Internetplattform „FIS - Natur Online (FIN - Web)“ befinden sich innerhalb des Plangebietes auch keine Flächen des Ökoflächenkatasters (Ausgleichs-, Ersatz, Ankaufs-, Ökokontoflächen, sonstige Flächen). Das Plangebiet liegt weder innerhalb von Landschaftsschutzgebieten noch von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten oder Naturparken (§ 27 BNatSchG).

## **7.3 Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler**

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Boden- und Baudenkmale noch schützenswerte bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler. Diesbezügliche Belange werden weder durch den vBBP/GOP noch durch die künftig daraus resultierenden, zulässigen Nutzungen tangiert. Sollten bei Bauarbeiten möglicherweise Bodendenkmäler zu Tage treten (z. B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen), sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG (Bayer. Denkmalschutzgesetz) dem BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am LRA Bamberg zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

## **7.4 Geologie/Baugrund**

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“, digitale geologische Karte von Bayern M 1 : 25.000) befindet sich das Plangebiet innerhalb von drei geologischen Haupteinheiten (s. Abb. 10):

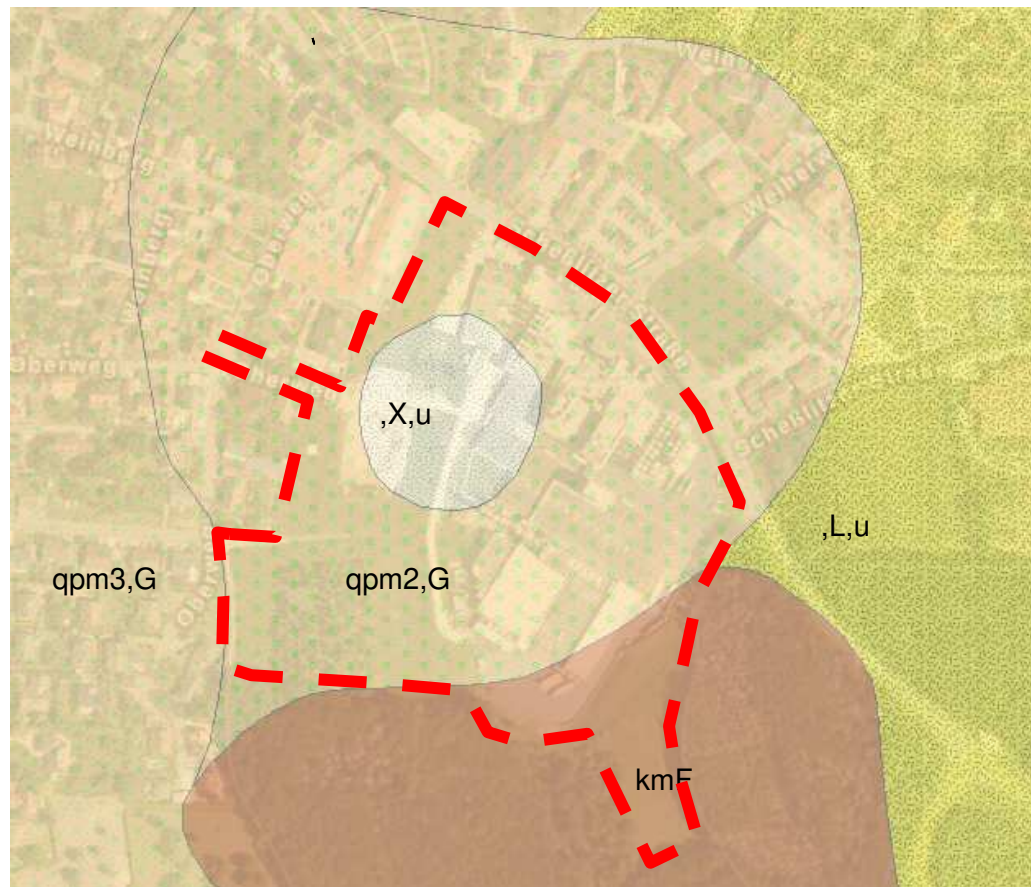


Abb. 10: Geologische Karte mit Kurznamen der geologischen Haupteinheiten (Geltungsbereich mit rotgestrichelter Linie schematisch abgegrenzt; Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

- **Kurzname:** **qpm2,G** (hell - beige Fläche, s. Abb. 10)
- System: Quartär
- Serie: Pleistozän
- Geologische Einheit: Flussschotter, mittelpleistozän (Mittelterrasse 2)
- Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig
- **Kurzname:** **,X,u** (weiß - graue Fläche, s. Abb. 10)
- System: Quartär
- Serie: Pleistozän bis Holozän
- Geologische Einheit: Wander- oder Hangschutt, pleistozän bis holozän
- Gesteinsbeschreibung: Steine und Blöcke, z. T. ohne Matrix
- **Kurzname:** **kmF** (braune Fläche, s. Abb. 10)
- System: Trias
- Serie: Obertrias

- Supergruppe: Deckgebirge, jungpaläozoisch bis mesozoisch
- Gruppe: Mittlerer Keuper
- Formation: Trossinger - Formation
- Geologische Einheit: Feuerletten
- Gesteinsbeschreibung: Ton-/Tonmergelstein, rot, tiefrot; lokal mit konglomeratischen Kalksteinbänken und -knollen, selten dolomitisch, grau; lokal mit Sandstein, z. T. Gerölle führend

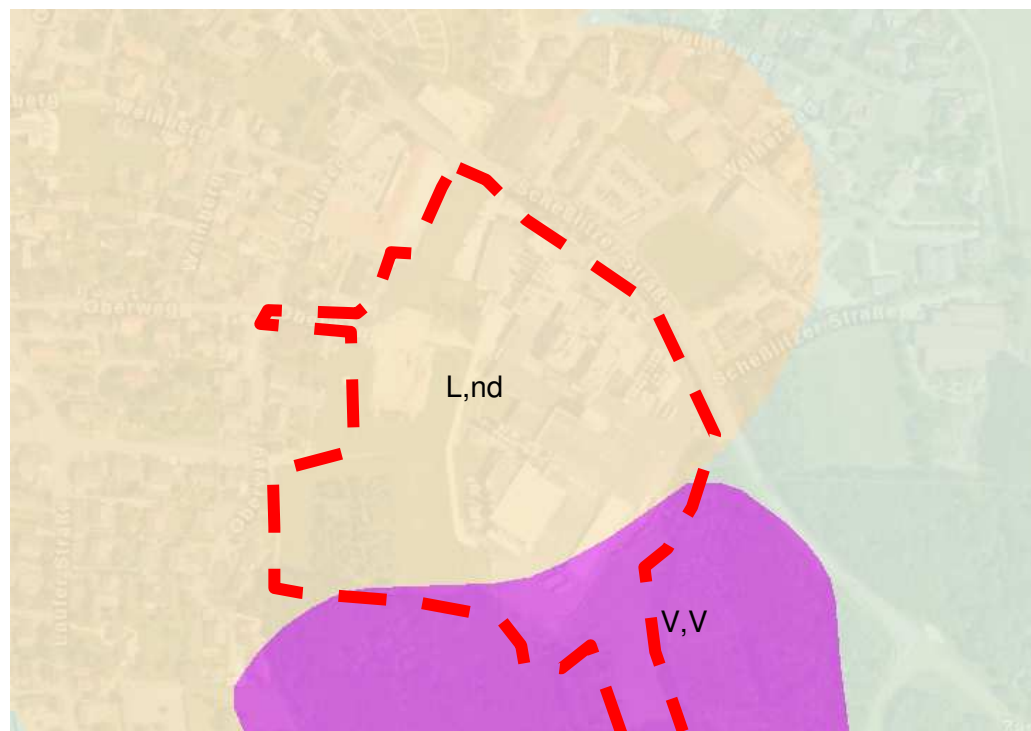


Abb. 11: Ingenieurgeologische Karte mit Kurznamen der Baugrundtypen (Geltungsbereich mit rotgestrichelter Linie schematisch abgegrenzt; Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) ist auf Grundlage der digitalen ingenieurgeologischen Karte (s. Abb. 11) von Bayern zum örtlich zu erwartenden Baugrund folgendes festzustellen:

- **Kurzname:** L,nd (vgl. Abb. 11, beige Fläche)
- Baugrundtyp: Nicht bindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert
- Gesteinsbeispiele: Kies, Sand: Fluss-/ Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nicht bindige Moränenablagerungen, pyroklastische Ablagerungen
- Mittlere Tragfähigkeit: Mittel bis hoch
- Allgemeine Hinweise: lokal z. T. mäßig frostempfindlich

- **Kurzname:** V,V (violette Fläche, s. Abb. 11)
- **Baugrundtyp:** Veränderlich feste Gesteine
- **Gesteinsbeispiele:** Ton-/Schluffstein, Mergelstein
- **Mittlere Tragfähigkeit:** Mittel bis hoch
- **Allgemeine Hinweise:** Oberflächennah oft stark verwittert, dann wasserempfindlich, setzungs-/ hebungsempfindlich, Staunässe möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar

Nach der Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1 : 25.000) des „Bayern Atlas Plus“ liegen die Plangebietsflächen überwiegend in einem Bereich mit vorherrschend Regosol und Pelosol, gering verbreitet Pseudogley - Regosol aus (grusführendem) Ton (Sedimentgestein), verbreitet mit flacher Deckschicht aus Schluff bis Lehm, gering verbreitet carbonathaltig im Untergrund.

Im Zuge der Aufstellung des vBBP/GOP wurde ein Gutachten (Stand: 07.06.2023, GGP, 96047 Bamberg) zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des örtlich anstehenden Untergrundes auf Teilflächen im Südwesten des Plangebietes gefertigt. Das Gutachten liegt dem vBBP/GOP bei.

Bereits im Jahr 2021 und damit vor Einleitung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde eine weitere Baugrundvoruntersuchung beauftragt, die den Baugrund im Bereich des festgesetzten „GE“ und des „eGI“ untersucht (u. a. Fl.-Nr. 686/2 - 686/4, 686/9, 686/10, alle Gmkg. Zapfendorf). Auch dieses Gutachten (Stand: 03.09.2021, GGP, 96047 Bamberg) ist den Planunterlagen beigelegt.

Gründungsempfehlungen können nur für den Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Bauwerklasten und der spezifischen Gründungssituation ausgesprochen werden. Bauwilligen wird empfohlen, vor Baubeginn ein individuelles Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des spezifisch örtlich anstehenden Untergrundes als Baugrund gewinnen zu können. Die vorhergehenden Ausführungen dienen nur als erste allgemeine und unverbindliche Vorabinformationen.

Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Naturgefahren“) liegt das Plangebiet nicht in Bereichen, die mit Georisiken (z. B. großflächige Senkungsgebiete, Erdfälle/Dolinen, Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche, Rutschanfälligkeit, tiefreichende Rutschungen, Anbruchbereiche, Ablagerungsbereiche, Steinschlag/Blockschlag) verbunden sind. Das Plangebiet liegt in keiner Erdbebenzone nach DIN EN 1998 - 1.

## 7.5 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des vBBP/GOP ist kein Altlastenverdacht bekannt, ebenso keine Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen. Die im Plangebiet liegenden Grundstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Bamberg nicht aufgeführt. Auch der FNP/LSP macht hierzu keine Angaben. Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden vorgefunden werden, der

durch seine Beschaffenheit (z. B. Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die zuständigen Stellen (Bodenschutzbehörde) am LRA Bamberg sind in diesem Fall umgehend zu verständigen. Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines/einer privaten Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten nach § 18 BBodSchG angezeigt. In diesem Fall ist dann zu prüfen und festzulegen, in wie weit qualifizierte Erkundungen hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden - Mensch“, und „Boden - Grundwasser“ durchzuführen sind. Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere mit Altlasten, bei der Bauleitplanung und dem Baugenehmigungsverfahren (26.09.2001) i. V. m. dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern wird hingewiesen.

Im Nordosteck des Grundstückes Fl.-Nr. 687 (Gmkg. Zapfendorf) hat sich vormals eine Altlast befunden hat. Diese wurde bereits im Jahr 2015 saniert. Ergänzend wird auf den Ausgangszustandsbericht vom 24.06.2014 für das Gelände der BMI - Milchwerk Zapfendorf verwiesen. Daraus ergibt sich, dass bei baulichen Veränderungen mancher Anlagen möglicherweise Erkundungs- oder Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Boden- und Grundwasserschutz erforderlich sein können.

## 7.6 Geothermie

Gemäß Auskunft des „Energie Atlas Bayern“ (Rubrik „Geothermie“) ist festzustellen, dass der Bau von Erdwärmesonden möglich ist. Bohrrisiken bis 100 m Tiefe sind nicht bekannt, ebenso keine Störungszonen. Hinsichtlich der Gesteinsausbildung ist im nördlichen Teil des Geltungsbereiches bis 100 m von Locker- über Festgestein auszugehen, im südlichen Teil von Festgestein. Der Bau von Erdwärmekollektoranlagen ist möglich. Von weitgehend grabbaren Verhältnissen ist auszugehen, partiell kann aber Festgestein auftreten. Auch die Errichtung von Grundwasserwärmepumpen ist möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Detailuntersuchungen vor Ort werden für jeden Einzelfall empfohlen, um die seitens des „Energie Atlas Bayern“ gemachten Angaben durch spezifische Einzelgutachten zu verifizieren/ konkretisieren. Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf ggf. über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird auf die hierfür notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme zur Sachverhaltsabstimmung mit den zuständigen Stellen (WWA Kronach, LRA Bamberg) wird empfohlen.

## 7.7 Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser

### 7.7.1 Allgemeine Informationen

Das Plangebiet liegt gemäß „Bayern Atlas Plus“ nicht im Bereich folgender Flächen:

- Heilquellenschutzgebiete

- Trinkwasserschutzgebiete
- Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>häufig</sub>
- Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub>
- Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>extrem</sub>
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Geschützte HQ<sub>100</sub> - Gebiete
- Vorläufig gesicherte, zur Hochwasserentlastung und Hochwasserrückhaltung beanspruchte Gebiete
- Vorranggebiete für den Hochwasserschutz
- Vorranggebiete für die Wasserversorgung
- Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung
- Wassersensible Bereiche
- Risikokulisse 2011/2018

#### 7.7.2 Grundwasser/Schichtenwasser

Bezüglich der Grundwasserfließrichtung und der örtlichen Grundwasserverhältnissen (niedrigster, mittlerer, höchster Grundwasserstand) liegen keine genauen Erkenntnisse vor. Gemäß Angaben der digitalen hydrogeologischen Karte (M 1 : 100.000) des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“) ist großräumig von einer nach Westen gerichteten Fließrichtung auszugehen. Hierfür stellt der westlich verlaufende „Main“ die Vorflut dar.

Im Südosten des Geltungsbereiches (Teilflächen der Fl.-Nr. 2057 und 2058/1, beide Gmkg. Zapfendorf) im Bereich hier vorhandener Abgrabungsböschungen, sind zweitweise auftretende Schichtwasseraustritte bekannt.

Im Rahmen der Gutachtenerstellung zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Baugrundes im Südosten des Geltungsbereiches wurde Grundwasser während der Aufschlussarbeiten nicht angetroffen. In zwei von fünf durchgeführten Kleinrammbohrungen, die jeweils bis in eine Tiefe von mind. 5,0 m unter der Geländeoberfläche ausgeführt wurden, wurde Stau- bzw. Schichtenwasser angetroffen (hier in Tiefen von 2,37 m bzw. 4,30 m unter der Geländeoberkante).

Im Rahmen der im Jahr 2021 erfolgten Baugrunduntersuchung wurde Grundwasser ab einer Tiefe von ca. 2,70 m unter der Geländeoberkante angetroffen (Bereich Fl.-Nr. 686/3, Gmkg. Zapfendorf).

Für die im Plangebiet liegenden, bestehenden und/oder neugeplante baulichen Anlagen gilt: Deren Schutz gegen potenziell vorhandene, hohe Grundwasserstände und/oder gegen drückendes Wasser obliegt dem Vorhabenträger. Entsprechende, ggf. notwendige Objektschutzmaßnahmen liegen im Zuständigkeitsbereich des Vorhabenträgers.



Im Zuge der Erdaushubarbeiten (z. B. zur Erstellung der Baugruben) kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten werden, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und z. B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden können. Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme von Grund-/Schichtenwasser während der Baumaßnahmen (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. Art. 70 Bayerisches Wassergesetz (BayWG). Der Antrag zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren ist an das LRA Bamberg zu richten. Eine permanente Grundwasserabsenkung, also ein dauerhafter Eingriff ins Grundwasser, ist grundsätzlich wasserwirtschaftlich unzulässig.

### 7.7.3 Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Fließ- und/oder Stillgewässer vorhanden. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 6.8 („Integrales Konzept zum kommunalen Sturzflutrisiko (Stand: 10/2022)“) wird hingewiesen.

## 7.8 Sonstige Schutzgüter und Belange

### 7.8.1 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität in Folge der Veränderung des bisher gewohnten Landschafts- und Siedlungsbildes ist nicht erkennbar. Zwar verändert sich in Folge des vBBP/GOP in Teilflächen beides, jedoch ist in diesem Zusammenhang nur die Frage prüfungsrelevant, ob diese Veränderung gegenüber dem Status quo die bereits ansässigen Anwohner in einem mehr als geringfügigen Belang bzw. in einem schutzwürdigen oder in einem sonstig erkennbaren Belang betrifft. Dies ist nicht der Fall. Grundsätzlich besteht kein Rechtsanspruch hinsichtlich der Wahrung eines derzeit vorhandenen bzw. ggf. möglichen Ausblickes in die freie Landschaft bzw. hinsichtlich der Veränderung des Siedlungsbildes. Weder bei den bestehenden, an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsflächen noch bei den Plangebietsflächen handelt es sich um Siedlungsflächen besonderen Ranges im Hinblick auf das Orts-/Landschaftsbild. Weder sind sie nach außen durch eine besondere landschaftsbildtechnische Lagegunst gekennzeichnet noch nach innen durch Bauwerke besonderen Ranges, die sie im Sinne eines Ensembles o. ä. einzigartig machen.

Seitens der außerhalb an das Plangebiet angrenzenden Baugrundstücke besteht kein subjektiv - öffentlicher Anspruch auf Beibehaltung des Status quo im Plangebiet und auf eine Freihaltung bisher ggf. vorhandener Aussichten, da es in der Natur der Sache liegt, dass die Errichtung von Gebäuden im Plangebiet regelmäßig mehr oder minder die Aussichtsmöglichkeiten beeinträchtigt. Dies ist in aller Regel hinzunehmen und Folge dessen, dass der Vorhabenträger seine aus Art. 14 GG (Grundgesetz) fließenden Rechte ebenso ausnutzen darf, wie die Nachbarschaft. Die potenzielle Verschlechterung von Aussichtsmöglichkeiten stellt regelmäßig nur den Wegfall eines bisher

ggf. vorhandenen Vorteiles dar, nicht aber die Hinzufügung eines unzumutbaren Nachteiles.

Im Übrigen handelt es sich bereits derzeit zum überwiegenden Teil um planungsrechtlich festgesetzte Gewerbe- und Industriegebietsflächen. Darüber hinaus bestehen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Siedlungsbildes durch die vorhandenen, das Plangebiet kreuzenden Freileitungen (mit Masten).

Gegenüber der Entwicklung neuer Bauflächen auf der „grünen Wiese“ bietet die mit dem vBBP/GOP verfolgte, erstmalig neue Sicherung von Bauflächen (Fl.-Nr. 687 (TF), 698, 699, 701, 702, 703, 2058/1, 2055 (TF) - 2057 (TF), alle Gmkg. Zapfendorf) bzw. die Nutzungsänderung innerhalb des Plangebietes (Umwandlung von allseitig von Gewerbe-/Industrieflächen umgebenen Flächen für die Landwirtschaft in Bauflächen, so z. B. im Bereich der Fl.-Nr. 686/2 - 686/4 und 704, alle Gmkg. Zapfendorf) hinsichtlich dieses Belanges deutliche Vorteile (Lagegunst, Aktivierung/Nutzung von Restflächen zwischen bestehenden Gewerbe-/Industriegebieten sowie Siedlungs- und Waldflächen, keine besondere Fernwirksamkeit/Einsehbarkeit).

Im Übrigen kommen die mit dem vBBP/GOP verfolgten, städtebaulichen Ziele und Entwicklungen auch nicht überraschend. Diesbezügliche Entwicklungsabsichten sind bereits mit der Aufstellung des wirksamen FNP/LSP und insofern bereits seit dem Jahr 2001 bekannt und als Planungsabsicht kundgetan.

Die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften tragen zu einer bestmöglichen Integration künftig neuer Gebäude in den umgebenden Siedlungsflächenbestand und in das Landschaftsbild bei.

## 7.8.2 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität und der Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse zu Ungunsten der Anwohner-/Bewohner/-innen ist nicht zu erkennen. Begründung:

- Die für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen dienen auch dem Schutz der benachbarten Bestandsbebauung und tragen dem Rücksichtnahmegebot Rechnung (z. B. Vorgaben zur baulichen Ausführung haustechnischer Anlagen, zur Vermeidung unzulässiger Blend- und Reflexionswirkungen in Folge der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie, Festsetzungen zur Bauhöhe).
- Schallschutztechnische Belange sind untersucht (s. vorliegendes Gutachten). Auf dieser Grundlage hat der Markt Zapfendorf schallschutztechnische Festsetzungen getroffen.
- Für die Errichtung von Neubauten gelten zwischenzeitlich höhere bauliche und technische Anforderungen und Standards im Hinblick auf Energie-, Wärmegewinnung, Energie-/Wärmeverbrauch, Hausbrand usw., als dies ggf. für die bisherige Bestandsbebauung galt, so dass hiervon ausgehende Immissionen gegenüber denen der Bestandsgebäude/-nutzungen geringer ausfallen werden.
- Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität in Folge negativ erheblicher und damit unzulässiger Beeinträchtigungen der Belichtung, Verschattungsef-



fekte, der Durchlüftung, bezüglich der Fragen des Brandschutzes o. ä. und damit gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Siedlungsbestand ist auszuschließen. Der vBBP/GOP berücksichtigt geltende Richtlinien und Vorgaben (z. B. Abstandsflächenrecht, Dimensionierung Straßen, Gebäudehöhen, Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude).

- In Folge der Flächensicherung ergibt sich gegenüber dem Status quo keine Einschränkung/Veränderung bisheriger, tatsächlich relevanter Lebensgewohnheiten, konkret hinsichtlich der Nutzung und Art und Weise vorhandener, gewohnter Fahrwegebeziehungen, Wege-/ Straßenverbindungen und damit der Erreichbarkeit der bereits vorhandenen, bebauten und unbebauten Grundstücke.
- Es ist nicht erkennbar, dass in Folge der Baugebietsausweisung, der damit einhergehenden Zunahme der Verkehrszahlen/Fahrbewegungen im vorhandenen Verkehrswegenetz die Verkehrssicherheit insbesondere entlang der Kr BA 1 abnehmen und das vorhandene Straßennetz überlastet werden. Auch seitens der für die Beurteilung diesbezüglicher Belange maßgebenden Fachbehörden wurden keine Einwände/Bedenken gegen den vBBP/GOP geäußert.
- Eine Einschränkung der Lebensqualität im Bereich der benachbarten, bestehenden Siedlungsflächen in Folge der vom Plangebiet ausgehenden Verkehrslärmemissionen auf Grundlage des bestehenden bzw. des künftig zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist auszuschließen. Diesbezügliche Belange sind schalltechnisch untersucht.

### 7.8.3 Baustellenverkehr

Baubedingte Beeinträchtigungen (z. B. Lärm, Staub) sind während der Bauzeit unvermeidbar. Es handelt sich um temporäre Auswirkungen, die sich auf den Tagzeitraum beschränken (kein Nachtbetrieb). Lärmbelastigungen aus Baustellenlärm, die im Zuge des Vollzuges des vBBP/GOP auftreten, sind grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen. Derartige Immissionen, die sich mit fortschreitendem Vollzug des vBBP/GOP reduzieren und mit der Planverwirklichung enden, sind keine durch den vBBP/GOP bewirkten dauerhaften Nachteile. Zu beachten ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - vom 19.08.1970, Bundesanzeiger (BAnz.) Nr. 160 vom 01.09.1970 (AVwV Baulärm). Allerdings kann es an der Erforderlichkeit eines vBBP/GOP im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB fehlen, wenn bereits im Zeitpunkt des Inkrafttretens des vBBP/GOP erkennbar ist, dass die für den Baulärm maßgebenden Immissionsrichtwerte unter keinen Umständen eingehalten werden können. Ein solcher Sonderfall ist nicht zu erkennen. Die Regelung und Abwicklung des künftig zu erwartenden Baustellenverkehrs erfolgt u. a. auf Grundlage von Verkehrsschauen und Abstimmungen mit den relevanten Stellen (z. B. Markt Zapfendorf, Sicherheitsbehörden, Baufirmen, LRA) außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Gefährdungspotenziale können durch geeignete Gegenmaßnahmen gelöst werden.

#### 7.8.4 Belange der Kr BA 1

Die Geltungsbereichsflächen liegen südlich der Kr BA 1 („Scheßlitzer Straße“). Die Anbauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG (15,0 m) bzw. gemäß Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG (30,0 m) sowie die Ortsdurchfahrtsgrenze sind in der Planurkunde nachrichtlich dargestellt.

Die bisher rechtskräftige Planfassung des BBP „Scheßlitzer Straße/ Oberweg“ sieht ausgehend von der Kr BA 1 in die südlich benachbarten Bauflächen zwei Zufahrtsmöglichkeiten vor und weist die hierfür notwendigen Sichtdreiecksflächen nach. Beide Ein-/Ausfahrten sind vor Ort auch faktisch vorhanden. Die bereits derzeit am südlichen Straßenrand der Kr BA 1 vorhandene Hauptbetriebszufahrt der BMI bleibt gegenüber dem Status quo lagemäßig unverändert. Eine entsprechende Festsetzung sichert dies ab. Entlang des übrigen, südlichen Fahrbahnrandes sind diejenigen Straßenrandabschnitte festgesetzt, in denen die Errichtung von Ein-/Ausfahrten unzulässig ist. Die bisher vorhandene zweite Zufahrt zur Erschließung des BMI - Grundstückes mit der Fl.-Nr. 686/1 (Gmkg. Zapfendorf) wird künftig entfallen und der gesamte Betriebs-/Werkverkehr über die vorgenannte Hauptbetriebszufahrt abgewickelt. Dieser befindet sich bekanntermaßen direkt gegenüber der Einmündung des „Weiherweges“ in die Kr BA 1. Die sich hieraus ergebende, aus verkehrssicherheitstechnischer Sicht positiv zu bewertende Kreuzungssituation bleibt unverändert erhalten. Durch den Entfall der westlichen Betriebszufahrt der BMI und den damit verbundenen Entfall der Ein-/Ausfahrtsvorgänge erhöht sich die Verkehrssicherheit entlang der „Scheßlitzer Straße“.

Die Sichtdreiecke des jeweils wartepflichtigen Kraftfahrers gegenüber dem bevorrechtigten Kraftfahrzeug der übergeordneten Kr BA 1 bzw. gegenüber dem Fußgänger gemäß den aktuellen Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind nachgewiesen (für Anfahrtsichtgeschwindigkeit von beiderseits 50 km/h gemäß amtlicher Beschilderung, s. hierzu Ausführungen in Teil A. Kap. 8.4 „Verkehrsflächen“).

Von den Baugebietsflächen ausgehende, auf die Kr BA 1 ggf. beeinträchtigend wirkende Blendeffekte sind durch die am südlichen Straßenrand auf Privatgrund stehende, durchgehende, blickdichte Lärmschutzwand ausgeschlossen. Mit Ausnahme der bestehenden Betriebszufahrten sind auch im Bereich des übrigen Straßenabschnittes im Nordwesten des Geltungsbereiches Blendeffekte durch hier vorhandene Gehölzbestände (zum Erhalt festgesetzt) sowie durch hier vorhandene, bauliche Anlagen unterbunden.

Eine Beeinträchtigung der Belange der Kr BA 1 in Folge von ungeordnet aus dem Plangebiet abfließendem Niederschlagswasser ist ausgeschlossen (s. Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.6.3 „Niederschlagswasserbeseitigung“). Ergänzend wird auf die diesbezüglich relevanten Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung verwiesen. Dieser Aspekt bedarf daher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keiner zusätzlichen Sanktionierung.

Der Straßenbaulastträger trägt keine Kosten für in Folge von Verkehrslärm im Plangebiet ggf. notwendig werdende Schallschutzmaßnahmen. Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger wegen Lärm und anderer von der Kr BA 1 ausgehender Emissionen (u. a. Luftschadstoffe) können nicht geltend gemacht werden.



### 7.8.5 Belange der Landwirtschaft

Durch die bisher unbebauten Grundstücke können Entwässerungsanlagen (z. B. Drainagen, Drainagesammler) verlaufen, die derzeit an der Oberfläche nicht sichtbar sind und an die auch benachbarte Flächen angeschlossen sein können. Sofern vorhanden, sind diese Entwässerungsanlagen dann so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächen- sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden können, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie an den benachbarten Feldfluren zu vermeiden.

In Folge des vBBP/GOP werden landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Dritter nicht abgeschnitten. Vorhandene Wirtschaftswege bleiben auch zukünftig für große, moderne land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge nutz-/befahrbar.

Gemäß amtlicher Bodenschätzung („Bayern Atlas Plus“) handelt es sich bei den erstmals überplanten Grundstücken mit den Fl.-Nr. 687 (TF) und 698 - 703 (alle Gmkg. Zapfendorf, im Südwesten des Geltungsbereiches) sowie bei den bisher als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzten Grundstücken mit den Fl.-Nr. 686/2 - 686/3 und 704 (alle Gmkg. Zapfendorf, im Nordwesten des Geltungsbereiches) um Flächen der Kulturart „Ackerland“ mit der Bodenart „stark lehmiger Sand (SL) und der Zustandsstufe 5 (geringe Ertragsfähigkeit, 0,10 m - 0,20 cm mächtige Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt) des Diluvium. Diesem sind Böden zuzuordnen, die in der Eiszeit durch Anschwemmung und Gletscherablagerungen entstanden sind. Verwitterungsböden sind Gebirgsböden, die durch die Verwitterung aus dem anstehenden Gestein an Ort und Stelle entstanden sind. Die Bodenzahl liegt in diesen Bereichen bei 42 - 44, die Ackerzahl bei 35 - 43. Damit liegen diese Flächen über dem Landkreisdurchschnitt (Ackerzahl 40). Die vorgenannten Flächen befinden sich im Eigentum der BMI und werden bereits seit längerer Zeit nicht mehr intensiv ackerbaulich/landwirtschaftlich genutzt. Von der Umwandlung in Bauflächen sind weder aktiv wirtschaftende Haupt-/ Nebenerwerbslandwirte/-innen noch Pächter/-innen betroffen, so dass einen Betroffenheit agrarstruktureller Belange durch den Flächenentzug nicht vorliegt.

### 7.8.6 Belange der Forstwirtschaft

Im Plangebiet liegen keine Waldflächen, die beseitigt werden müssten. Die südlich außerhalb an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen sind vom vBBP/GOP flächentechnisch nicht betroffen. Die vom südlichen Hochwaldrand ausgelösten Baumfallzonen (ca. 30,0 m gemäß Angabe AELF Bamberg, Bereich Forsten) sind in der Planurkunde als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Baumsturz/Windbruch) und/oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (Wind) erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Der die südlich benachbarten Waldflächen erschließende Wirtschaftsweg (Fl.-Nr. 2055/4, Gmkg. Zapfendorf) bleibt unverändert erhalten.

## 7.8.7 Bestandssparten

### 7.8.7.1 110 - kV - Bahnstromleitung (Deutschen Bahn Energie GmbH)

Das Plangebiet wird im Osten von der 110 - kV - Bahnstromleitung Nr. 419 Abzw. Nürnberg - Ebersfeld im Bereich der Masten Nr. 8243 - 8245 gekreuzt (Betreiber/Eigentümer: Deutschen Bahn Energie GmbH). Die Lage der Freileitung mit Masten und den dazugehörigen Schutzstreifen (30,0 m beiderseits der Freileitung) ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Innerhalb des Schutzstreifens unterliegen die Grundstücke Nutzungsbeschränkungen. In diesem Zusammenhang wird auf die nachfolgend aufgeführten Punkte hingewiesen, die insbesondere im Rahmen der an das Bauleitplanverfahren anschließenden Ausführungsplanungen und Bauausführungen zu berücksichtigen sind:

- Bauten, An- und Aufbauten oder Anlagen jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens (nur nach Prüfung (DIN VDE 0210 EN 50341 und DIN VDE 0105) und mit Zustimmung der DB Energie GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.
- Bei Planungen für den Bau von Gebäuden, Wegen, Straßen, Entwässerungen und dgl. im Bereich des Schutzstreifens muss die DB Energie GmbH als Träger öffentlicher Belange unter Beigabe genauer Lage- und Höhenpläne (Profilpläne) beteiligt werden. Die Höhenangaben sind zwingend auf Normal Null (NN) zu beziehen. Die möglichen Bauhöhen sind in jedem Fall mit folgender Stelle abzustimmen:

Eingangsportal: [ktb.muenchen@deutschebahn.com](mailto:ktb.muenchen@deutschebahn.com)

Deutsche Bahn AG

DB Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht

Barthstraße 2

80339 München

- Bezüglich Anpflanzungen und gewolltem Aufwuchs im Schutzstreifen wird darauf hingewiesen, dass der/die Veranlasser/-in/ Grundstückseigentümer/-in für die Einhaltung des notwendigen Mindestabstandes zwischen dem Aufwuchs und Teilen der 110 - kV - Bahnstromleitung gemäß den einschlägigen VDE - Bestimmungen auf eigene Kosten zu sorgen hat. Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs und Vorrichtungen wie Stangen und dergleichen dürfen in der Regel keine größere Höhe als 3,50 m - ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - erreichen.
- Hochwachsende Bäume dürfen innerhalb des Schutzstreifens nicht gepflanzt werden.
- Der Bereich in einem Radius von 10,0 m um die Maststandorte herum ist sowohl von jeglicher Bebauung als auch von Bewuchs vollständig freizuhalten.
- Kosten, die der DB Energie GmbH oder einer beauftragten Instandhaltungsstelle für eventuell notwendige Abschalt- und Sicherheitsmaßnahmen entstehen, werden dem Veranlasser der Baumaßnahme in Rechnung gestellt.



- Beim Einsatz eines Turmdrehkranes, Autokranes oder einer Betonpumpe innerhalb der Baubeschränkungszone müssen der Aufstellort, die Auslegerhöhe und der Schwenkbereich mit der DB Energie GmbH abgestimmt werden.
- Die Schwenk- und Bewegungsmöglichkeit aller Baugeräte (inkl. jeglicher Lasten, Trag- und Lastaufnahmemittel etc.) ist so einzuschränken, dass eine größere Annäherung als 5,0 m zu den Leiterseilen der 110 - kV - Bahnstromleitung auszuschließen ist. Dabei ist zu beachten, dass alle möglichen Bewegungen der Leiterseile hinsichtlich ihrer Ausschwing- und Durchhangverhalten in Betracht gezogen werden müssen. Die Sicherheitsvorschriften gemäß aktueller DIN VDE 0105 sind stets zu beachten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass eine Abschaltung der Leitung aufgrund der ständig sicherzustellenden Bahnstromversorgung nicht möglich ist. Um Berücksichtigung bei den Planungen zur Errichtung und Instandhaltung von Gebäuden und Anlagen wird gebeten.
- Die Begehrbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten muss jederzeit gewährleistet sein. Für den Fall eines möglichen Störungseinsatzes an der Hochspannungsleitung sind etwaige Einzäunungen so auszuführen, dass diese für die Durchfahrt eines Einsatzfahrzeuges zerstörungsfrei geöffnet und geschlossen werden können.
- Feuergefährliche, sprenggefährliche und zum Zerknall neigende Stoffe dürfen im Leitungsbereich weder in Gebäudeteilen noch im Freien gelagert werden.
- Ein ggf. zusätzlich erforderlicher Schutzabstand für Brand - Lösch - Maßnahmen ist von der zuständigen Brandschutzbehörde festzulegen.
- Die bestehenden Dienstbarkeiten müssen auf ggf. neu gebildete Grundstücke übertragen werden.
- Die Bedachung von Gebäuden und Anlagen ist nach DIN 4102 Teil 7 herzustellen (brandschutztechnische Anforderungen).
- Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass in unmittelbarer Nähe von 110 - kV - Bahnstromleitungen mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges ist möglich. Die Bestimmungen der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden von der Bahnleitung eingehalten. Auch eventuelle spätere Mieter bestehender/künftiger Objekte sind auf die Beeinflussungsgefahr frühzeitig und in geeigneter Weise hinzuweisen. Es obliegt den Anliegern/-innen, für Schutzvorkehrungen zu sorgen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Außerdem muss unter den Leiterseilen unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Dieses ist vor allem im Bereich von Gebäuden, Anlagen, Zufahrtsstraßen und Stellplätzen von Kraftfahrzeugen zu beachten. Für witterungs- und naturbedingte Schäden übernimmt die Deutsche Bahn keine Haftung.
- In einem Radius von 10 m um die Maststandorte ist - um die Standsicherheit der Maste nicht zu gefährden - jeglicher Erdaushub untersagt. Das



sich daran anschließende Gelände darf nicht steiler als mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden. Dies bedarf jedoch einer Zustimmung der DB Energie GmbH.

Hingewiesen wird auf die von der 110 - kV - Bahnstromleitung ausgehenden Feldimmissionen (elektrisches und magnetisches Feld). Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (26. BImSchV). Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten. Die dort genannten Vorsorgegrenzwerte werden von der Leitung eingehalten. Erfahrungsgemäß führt die in der Öffentlichkeit geführte Diskussion über die möglichen Folgen der Feldeinwirkung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der Kaufentscheidung von Grundstücken sowie bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese sich innerhalb des Leitungsschutzstreifens befinden.

#### 7.8.7.2 20 - kV - Freileitung und Trafostation (Bayernwerk Netz GmbH)

Das Plangebiet wird im Westen von einer 20 - kV - Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH gekreuzt. Die Lage der Freileitung mit Masten und den dazugehörigen Schutzstreifen (10,0 m beiderseits der Freileitung) ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Schutzstreifenbreiten sind vermaßt.

Für den Schutzzonenbereich der Freileitung gelten folgende Einschränkungen:

- Der Vorhabenträger bzw. die planungsbeauftragten Personen sind verpflichtet vor einer Baumaßnahme im Bereich von Versorgungsnetzen die Belange des Netzbetreibers anzufragen.
- Im Leitungsbereich sind Nutzungsänderungen des Geländes (z. B. Straße, Parkplätze) sowie Änderungen am Geländeniveau der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen.
- Die Standsicherheit und die Zufahrt zu den Maststandorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Eine Schutzzone um die Maststandorte mit 5,0 m (kreisförmig um den Mast) ist einzuhalten.
- Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und Hilfsmittel im Leitungsbereich, sowie Grabungen im Mastbereich sind nicht möglich ggf. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH.
- Eine generelle Bauhöhe innerhalb des Schutzzonenbereiches wird nicht erteilt. Sie wird im Rahmen von Bauvorhaben gemäß der DIN VDE 0210 geprüft und ausgesprochen.

Auf die die Trafostation im Bereich der Fl.-Nr. 704/1 (Gmkg. Zapfendorf betreffenden Ausführungen in Teil A. Kapitel 4.2 („Geltungsbereich vBBP/GOP“) wird hingewiesen.



### 7.8.7.3 Ferngasleitung DN 100 Ferngas Netzgesellschaft mbH

Im Nordosten des Geltungsbereiches, südlich der Kr BA 1 im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 687 (Gmkg. Zapfendorf, Bereich „GI“) verläuft eine Ferngasleitung (DN 100) mit Begleitkabel, die ausschließlich der Gasversorgung der BMI dient. Lage und Verlauf der Leitung (inkl. der dazugehörigen Schutzzonen von 5,0 m Breite beiderseits der Leitung) sind in der Planurkunde nachrichtlich dargestellt. Der Markt Zapfendorf berücksichtigt mit der Abgrenzung der von ihm festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen sowohl Leitung als auch Schutzzone und hat beide entsprechend ausgespart, so dass eine Überbauung mit Gebäuden ausgeschlossen ist. Ergänzend wird auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.9 („Sonstige Planzeichen und Festsetzungen“) hingewiesen.

## 8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Markt Zapfendorf macht von der Möglichkeit Gebrauch, für den Geltungsbereich des vBBP/GOP bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben von § 9 BauGB und von der BauNVO abweichende, planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB festgesetzt, dass in dem sich aus dem vorhergehenden Textabsatz ergebenden Rahmen innerhalb des vBBP/GOP nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

#### 8.1.1 Gewerbegebiete

In den planungsrechtlich bereits derzeit abgegrenzten Bereichen werden im Nordwesten des Geltungsbereiches gegenüber den Festsetzungen des BBP „Scheßlitzer Straße/Oberweg“ räumlich/flächentechnisch weitgehend unverändert Flächen für Gewerbegebiete („GE“) gemäß § 8 Abs. 1 - 3 Nr. 1 und 2 BauNVO in Verbindung mit (i. V. m.) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Unverändert unzulässig sind hier die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, die bereits im Rahmen der der rechtskräftigen 1. Änderung des BBP „Scheßlitzer Straße/Oberweg“ ausgeschlossen wurden. Bezüglich der Begründung dieser Festsetzungen wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 2. („Planungsanlass und Planungsziele“) verwiesen.

#### 8.1.2 Industriegebiete

Die bereits derzeit auf Grundlage des BBP „Scheßlitzer Straße/Oberweg“ rechtskräftig festgesetzten Industriegebiete („GI“) im Osten des Geltungsbereiches

reiches sind unverändert gemäß § 9 Abs. 1 - 3 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Begründung s. oben) festgesetzt und werden um zusätzliche Industriegebietsflächen („GI“) im Südosten und Süden des Plangebietes erweitert.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Gegenüber dem planungsrechtlich bis dato maßgebenden, rechtskräftigen BBP „Scheßlitzer Straße/Oberweg“ wird auch im vorliegenden vBBP/GOP unverändert und flächendeckend eine Grundflächenzahl (GRZ) in Höhe von 0,8 festgesetzt (§ 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Diese Maß orientiert sich an den Obergrenzen, die nach § 17 BauNVO jeweils für Industrie- und Gewerbegebiete empfohlen werden. Ergänzend gilt für den gesamten Geltungsbereich § 19 Abs. 4 BauNVO. Der Markt Zapfendorf möchte hier zukünftig im Sinne der Nachverdichtung eine optimierte Ausnutzbarkeit der dem Vorhabenträger zur Verfügung stehenden Grundstücke gewährleisten. Auf dieser Grundlage kann im Bedarfsfall die max. zulässige GRZ von 0,8 überschritten werden. Bereits derzeit weisen Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches eine Vollversiegelung auf, daher ergeben sich durch dieses Festsetzungsspektrum nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens. Ein geringeres Maß würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen, was der Markt Zapfendorf aus den vorgenannten Gründen (möglichst maximale Ausnutzung vorhandener, nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehender Flächenressourcen) vermeiden will.

Folgende Baumassenzahlen (BMZ) werden festgesetzt (§ 21 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

- „GE“: BMZ 5,0
- „eGI“: BMZ 10,0
- „GI“: BMZ 10,0

Von einer Reduzierung der vorgenannten Werte hat der Markt Zapfendorf abgesehen. Es ist sein städtebauliches Ziel, die von ihm für eine künftige bauliche Entwicklung zur Verfügung gestellten Flächen möglichst intensiv und zweckgemäß nutzen zu können. Die festgesetzten BMZ orientieren sich im Übrigen an den bisher bereits geltenden Festsetzungen des BBP „Scheßlitzer Straße/Oberweg“.

Mit diesen Festsetzungen ist sichergestellt, dass keine überdimensionierten Baumassen verwirklicht werden können und sich die künftige Bebauung in den örtlichen Bestand (Siedlungsbild, Topographie, Landschaftsbild) einfügt. Weiterhin soll ein ausreichendes Maß an Flexibilität im Rahmen der höhen-technischen Einpassung künftiger Hauptgebäude in die Grundstücke in Abhängigkeit der örtlich vorhandenen Topographie und der Höhenlage der umgebenden Erschließungsstraßen gewährleistet werden. Die Einhaltung der vorgenannten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie durch darauf basierende Geländeschnitte mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der Höhenlage der OK RFB EG der geplanten Hauptgebäude nachzuweisen, da andernfalls eine Prü-



fung der Bauunterlagen auf Kongruenz mit den höhentechischen Festsetzungen des vBBP/GOP nicht möglich ist.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baufenster kenntlich gemacht und (Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, s. dicke, blau strichpunktierte Linien in der Planurkunde).

Festgesetzt wird die abweichende Bauweise (a, § 22 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Hauptgebäuelängen mit Längen auch über 50,0 m sind zulässig, die insbesondere in Gewerbe- und Industriegebieten regelmäßig notwendig/erreicht werden.

Von der verbindlichen Festsetzung von First-/Hauptgebäuderichtungen hat der Markt Zapfendorf unverändert (s. entsprechend auch BBP „Scheßlitzer Straße/Oberweg“) abgesehen, um den Vorhabenträger bei der baulichen Entwicklung der Grundstücke nicht einzuschränken. Der Markt Zapfendorf empfiehlt, künftige Hauptgebäude so auszurichten, dass eine optimale Energieausbeute im Rahmen der Nutzung erneuerbarer Energie gewährleistet ist.

### **8.4 Verkehrsflächen**

Die am östlichen Ausbauende des „Oberweges“ vorhandene, asphaltierte Wendeanlagen (auch als Parkplatzfläche genutzt) auf Teilflächen des Grundstückes Fl.-Nr. 686/10, Gmkg. Zapfendorf) liegt vollflächig auf Privatgrund der BMI, wird im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens überplant und in Bauflächen umgewandelt.

Ersatzweise sichert der vBBP/GOP an neuer Stelle, jedoch unverändert als östlichen Abschluss des „Oberweges“ eine nach der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ vordimensionierte, Wendeanlage (maximales Bemessungsfahrzeug: Last- und Sattelzüge), die gleichfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Der Markt Zapfendorf gewährleistet auf diese Weise, dass alle bisher vorhandenen, verkehrs-/fahrtechnischen Beziehungen auch künftig unverändert erhalten bleiben.

Die im Plangebiet liegenden, bereits bestehenden und ausgebauten Teilflächen des „Oberweges“ im Westen des Geltungsbereiches (Fl.-Nr. 686/9, Gmkg. Zapfendorf) sind gemäß ihrer tatsächlichen Funktion sowie gegenüber den bis dato maßgebenden Festsetzungen des rechtskräftigen BBP/GOP „Scheßlitzer Straße/Oberweg“ unverändert als öffentliche (öffentl.) Straßenverkehrsflächen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und mit der (grünen) Straßenbegrenzungslinie (SBL) eingefasst. Dies ist unverändert die richtige Festsetzung der Wahl, da es sich in allen Fällen um eine öffentliche Straßenverkehrsfläche handelt, die überwiegend/ausschließlich der Fortbewegung und der Ortsveränderung dienen.

Um auch künftig alle fahrdynamisch notwendigen Flächen beim Befahren der Straße „Oberweg“ und des neuen Wendehammers bereitstellen zu können, werden ergänzend hierzu auf Teilflächen des im Eigentum des Marktes Zapfendorf befindlichen Grundstückes mit der Fl.-Nr. 686/7 (Gmkg. Zapfendorf)

öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Durch diese Festsetzung besteht die Möglichkeit, den bisherigen Straßenausbauquerschnitt der Straße „Oberweg“ im Übergang zum neuen Wendehammer zu verbreitern.

Der rechtskräftige BBP „Scheßlitzer Straße/Oberweg“ lässt bis dato am Südrand der „Scheßlitzer Straße“ (Kr BA 1) zwei Ein-/Ausfahrten zu, die nach Lage und Anzahl auch faktisch vorhanden sind. Bei der östlichen der beiden Ein- und Ausfahrten handelt es sich um die zentrale Betriebszufahrt der BMI zu ihrem Werk Zapfendorf (Zufahrt Fl.-Nr. 687, Gmkg. Zapfendorf), bei der westlichen Ein-/Ausfahrt um die Erschließung/Zufahrt zu einem Betriebs-/ Verwaltungsgebäude der BMI mit zugehörigen Stellplätzen (Fl.-Nr. 686/1, Gmkg. Zapfendorf).

Ausgehend von der „Scheßlitzer Straße“ werden die Betriebs-/Werkflächen der BMI künftig nur noch über eine Ein-/Ausfahrt erschlossen. Es handelt sich hierbei um die östliche der beiden bereits derzeit zulässigen und auch bestehenden Ein-/Ausfahrten. Diese liegt direkt gegenüber der Einmündung des „Weiherweges“ in die „Scheßlitzer Straße“. In diesem Bereich setzt der vBBP/GOP eine Ein-/Ausfahrt fest (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Eine geordnete Einmündungs-/Kreuzungssituation ist gewährleistet. Entlang aller übrigen, vorderen Grundstücksgrenzen der Fl.-Nr. 686/1 - 686/3 sowie 687 (alle Gmkg. Zapfendorf) ist künftig die Errichtung von Grundstücksein-/ausfahrten unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Am östlichen Ausbauende des „Oberweges“ ist in die Geltungsbereichflächen des vBBP/GOP hinein eine Ein-/Ausfahrt nur für „Feuerwehr-/Rettungs-, Pflege- und Unterhaltungsfahrzeuge (F)“ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass diese Ein-/Ausfahrt in die Betriebs-/Werkflächen der BMI nicht als reguläre Betriebseinfahrt/-ausfahrt auch für den gesamten übrigen Werksverkehr (z. B. Anlieferung, Abtransport, Versorgung/Entsorgung) genutzt werden kann. Auf diese Weise stellt der vBBP/GOP sicher, dass der gesamte Betriebs-/Werkverkehr der BMI nur über die Ein-/Ausfahrt am Südrand der Kr BA 1 und damit künftig nicht zu Lasten der Straße „Oberweg“ und der dortigen Anlieger gehen wird.

Die Sichtdreiecke des jeweils wartepflichtigen Kraftfahrers gegenüber dem bevorrechtigten Kraftfahrzeug der übergeordneten Kr BA 1 bzw. gegenüber dem Fußgänger gemäß den aktuellen Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind nachgewiesen (für Anfahrsichtgeschwindigkeit von beiderseits 50 km/h gemäß amtlicher Beschilderung) und festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

Für die auf Privatgrund liegenden Teile der Sichtdreieckflächen gelten folgende Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB):

- Garagen/Carports und Nebengebäude (Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind hier unzulässig.
- Sonstige untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Zäune, Stapel, Haufen, sonstige Gegenstände) sind mit Ausnahme von Masten und ähnlichen, nicht sichtbehindernden Elementen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der fertigen Oberkante (FOK) der öffentlichen Straßenverkehrsflächen („Scheßlitzer Straße“, „Oberweg“) an der Straßenbegrenzungslinie zulässig.



- Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der FOK der öffentlichen Straßenverkehrsflächen an der Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronenansatz mind. 1,80 m über der FOK der öffentlichen Straßenverkehrsflächen an der Straßenbegrenzungslinie liegt.

Die vorhergehenden Ausführungen gelten analog für die Sichtdreiecksflächen im Bereich der Einmündung des Ostabschnittes des „Oberweges“ in den „Oberweg“. In Folge des vBBP/GOP ändert sich die Lage der durch den BBP „Scheßlitzer Straße/Oberweg“ bis dato festgesetzten Sichtdreiecke (diese verschieben sich in Folge der Straßenverbreiterung nach Norden). Gegenüber dem planungsrechtlichen Status quo ergibt sich auf Grundlage des vBBP/GOP keine höhere Betroffenheit des auch bisher bereits von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen betroffenen Privatgrundstückes (Fl.-Nr. 706/1, Gmkg. Zapfendorf). Aus diesem Grund konnte der Markt Zapfendorf auf die Einbeziehung dieses Grundstückes in den Geltungsbereich des vBBP/GOP verzichten.

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

Am südöstlichen Ausbauende des in Richtung Osten abzweigenden Erschließungsstiches der Straße „Oberweg“ befindet sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 704/1 (Gmkg. Zapfendorf) ein Trafohaus (TH - Nr. 410073, Oberweg 21) der Bayernwerk Netz GmbH. Das Grundstück ist entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafostation/Elektrizität“ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, s. Ausführungen in Teil A. Kapitel 7.8.7.2 „20 - kV - Freileitung und Trafostation (Bayernwerk Netz GmbH)“).

§ 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 die Versickerung von Niederschlagswasser gehören. Auf dieser Grundlage sind im Südwesteck des Geltungsbereiches (Fl.-Nr. 701, 702 und 703 (TF) der Gmkg. Zapfendorf Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltung (RWR)“ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) und in der Planzeichnung mittels einer blauen Wellenlinie kenntlich gemacht. Die hier Rückhaltung ist Bestandteil des Gesamtkonzeptes zur Beseitigung der im Bereich der bestehenden Betriebsflächen der BMI und der geplanten Erweiterungsflächen anfallenden Niederschlagswassermengen (s. vorliegendes Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung). Zulässig ist auf diesen Flächen damit die Errichtung z. B. eines Rückhaltbeckens, von Stauraumkanälen oder ähnlichen, für die Regenwasserrückhaltung geeigneten baulichen/technischen Anlagen.

## **8.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

### **8.6.1 Allgemeine Hinweise**

Analog den umgebenden Siedlungsflächen ist für neue Versorgungs- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich des VBBP/GOP eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Diese Festsetzung dient



dem Schutz des Siedlungsbildes (Vermeidung von freihängenden, optisch wahrnehmbaren Leitungen, Gewährleistung eines besseren Schutzes bei unterirdischer Leitungsführung, z. B. gegenüber Vandalismus, Einwirkungen in Folge von Unwettern).

Für Mindestabstände zwischen Bäumen/Sträuchern und Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gilt das DWA - Merkblatt M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Dieses ist laut seines Vorwortes inhaltsgleich mit dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ sowie dem Merkblatt Nr. 939 der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen (FGSV). Demnach dürfen Bäume/Sträucher aus Gründen des Gehölzschutzes (DIN 18 920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zu Trassenachsen gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Ergänzend sind die von den jeweiligen Spartenträgern gemachten individuellen Vorgaben (Kabel-, Leitungsschutzanweisungen) bei der Ausführung von Pflanzungen in der Nähe ihrer Leitungen zu beachten.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume sind die DIN 1986 (Schutz gegen Rückstau), die gemeindliche Entwässerungssatzung sowie die sonstigen einschlägigen Regeln der Technik zu beachten. Bei der Erstellung der künftiger Wohn-/Hauptgebäude und der Grundstücksgestaltung (z. B. Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden.

Gemäß den Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG sind Neubaugebiete im Trennsystem zu entwässern, da nur diese nachhaltige Entwässerungsart den aktuellen wasserrechtlichen Grundsätzen entspricht. Die im Eigentum der BMI befindlichen Betriebsflächen/Grundstücke werden bereits derzeit im Trennsystem entwässert (Reinwasserkanal in den Main sowie Niederschlagswasserkanal in die betriebseigene Kläranlage).

#### 8.6.2 Schmutzwasserbeseitigung

In Folge des vBBP/GOP ergibt sich gegenüber dem Status quo zukünftig kein erhöhter Schmutzwasseranfall zu Lasten der kommunalen Kanalisation und der gemeindlichen Kläranlage, da es sich bei sämtlichen Erweiterungsflächen im Südwesten und Südosten des Geltungsbereiches sowie bei den geplanten Nachverdichtungsbereichen um Grundstücke im Eigentum der BMI handelt. Hier künftig (zusätzlich) anfallende Schmutzwassermengen werden über das betriebseigene Kanalnetz der betriebseigenen Kläranlage zugeleitet.

Abwässer aus Betrieben, die eine von den üblichen Abwässern abweichende chemische Beschaffenheit haben, müssen von den Verursachern in ihrem eigenen Betrieb aufbereitet werden, bevor sie in die öffentlichen Anlagen eingeleitet werden dürfen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Bundes - Anlagenverordnung AwSV und die hierzu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen grundsätzlich zu beachten und einzuhalten. Für Bau, Betrieb und Überwachung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Anforderungen des § 62 WHG die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AwSV,

Stand 18. April 2017, BGBl. I S. 905) und die hierzu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen. Andere Vorschriften, insbesondere die des Bau-, Gewerbe- und Immissionsschutzrechts bleiben hiervon unberührt.

### 8.6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich - rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für die BMI besteht eine Direkteinleiterlaubnis zur Einleitung gering verschmutzten Wassers aus Produktionsprozessen über einen „Reinwasserkanal“ (DN 300/400), der direkt in den Main entwässert. Über diesen wird unbelastetes Niederschlagswasser, unbelastetes Kühlwasser und Kühlwasserkondensat abgeleitet. Der Trockenwetterabfluss (entspricht Einleitmenge Direkteinleitung) wurde/ist mit 50 l/s genehmigt.

Der vBBP/GOP sichert im Südosten seines Geltungsbereiches eine ausreichende große, für den künftigen Bedarf vordimensionierte Fläche zur Regenwasserrückhaltung (z. B. mittels Errichtung eines Erdbeckens, von Stauraumkanälen oder ähnlichen, für die Rückhaltung geeigneten baulichen/ technischen Anlagen/Einrichtungen). Innerhalb der so gekennzeichneten Flächen wird das künftig auf den Betriebsflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und von dort gedrosselt/zeitverzögert in den vorgenannten „Reinwasserkanal“ abgeschlagen.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind insbesondere folgende Regelwerke zu beachten:

- DWA - A 102 Teil 2 für die stoffliche Emissionsbetrachtung (Nachweis der Mindestanforderungen)
- Eine zusätzliche stoffliche Immissionsbetrachtung über die Emissionsbetrachtung nach DWA - A 102 Teil 2 hinaus ist zunächst nur bei Einleitungen von Niederschlagswasser in leistungsschwache Oberflächengewässer angezeigt (für die Definition „leistungsschwache Oberflächengewässer“ sowie eine geeignete Vorgehensweise s. Landesamt für Umwelt (LfU) - Merkblatt 4.4/22, Kap. 5).
- DWA - Merkblatt M 153 (für die hydraulische Emissions- und Immissionsbetrachtung)
- Sollten befestigte Flächen über 1.000 m<sup>2</sup> entwässert werden, ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens unter Vorlage entsprechender Planunterlagen beim zuständigen LRA Bamberg zu beantragen. Es wäre ein qualitativer und quantitativer Nachweis und eine Bewertung der Niederschlagswassereinleitung nach dem ATV Merkblatt M - 153 (teilweise nicht mehr gültig) und dem DWA - Arbeitsblatt A 102 zu führen. In dieser Nachweisführung wären sämtliche versiegelte Flächen aus dem betreffenden Bereich zu berücksichtigen.
- Für die Errichtung der Zisternen gilt das Arbeitsblatt DWA - A117 (Bemessung Regenrückhalteräume).

- Für die Ableitung von Oberflächenwasser in Oberflächengewässer ist die TREN OG zu beachten.

Bezüglich der Niederschlagswasserrückhaltung wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.5 („Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung“) hingewiesen.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN - Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) auf Privatgrund ist zulässig und wird empfohlen. Hilfreich und empfehlenswert ist auch die Einrichtung von Kippvorrichtungen an den Regenfallrohren zur Befüllung von Regentonnen o. ä. Sollten Zisternen eingebaut werden, sind die Belange der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und der DIN 1988 zu beachten. Derartige Anlagen müssen gemäß § 17 TrinkwV der zuständigen Genehmigungsbehörde angezeigt werden. Regenwasserzisternen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können. Hierbei ist aber folgender Sachverhalt zu beachten: Zisternen fangen Regenwasser auf, bis sie voll sind. Für nachfolgende Regenereignisse steht nur so viel Speicherraum zur Verfügung, wie zwischenzeitlich Brauchwasser entnommen wurde. Das zur Speicherung von Regenwasser maßgebende Volumen hängt somit ganz entscheidend vom vorherigen Wasserverbrauch ab. Ohne gesicherten Verbrauch (z. B. genügt die alleinige Nutzung zur Außenanlagenbewässerung hier nicht) oder ohne gedrosselte Entleerung bleibt die Zisterne gefüllt und kann kein Regenwasser mehr aufnehmen. Diese Zisternen benötigen deshalb einen Überlauf. Das Überlaufwasser ist ordnungsgemäß zu beseitigen. Als Rückhalteanlagen zur Verminderung der Abflussverschärfung im Sinne des DWA - M 153 dürfen Zisternen nicht angerechnet werden, es sei denn, es handelt sich hierbei um die vorbeschriebenen Rückhalte-zisternen. Zur Funktionsweise von Rückhalte-zisternen (Retentionszisternen) wird festgestellt: Sie dienen der Sammlung und Rückhaltung des auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallenden Regenwassers. Ist das jeweilige Rückhaltevolumen ausgeschöpft, erfolgt über eine schwimmergesteuerte Abpumpeinrichtung die kontrollierte und gedrosselte Einleitung des Wassers in den an der Südgrenze des Plangebietes verlaufenden RW - Kanal. Hier wird das im Plangebiet anfallende Wasser geordnet abgeleitet und einem außerhalb des Plangebietes befindlichen bestehenden RW - Kanal bis zum Vorfluter zugeführt. Durch die zwischengeschaltete temporäre Rückhaltung auf den Privatgrundstücken wird eine Überlastung des örtlichen Regenwasserkanals vermieden und die geordnete Ableitung im Trennsystem dauerhaft gewährleistet.

Bei seltenen Extremereignissen kann es zur Vollenfüllung und zum Versagen der technischen Entwässerungsanlagen zur Regenentwässerung innerhalb des Plangebietes kommen.

Sowohl die baulichen Anlagen auf den Grundstücken als auch die Grundstücke selbst sind durch den Vorhabenträger so zu gestalten, dass ein ausreichender Schutz vor unplanmäßiger Überflutung gegeben ist. Die Sicherheit gegen Überflutung von baulichen Anlagen bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstückes muss rechnerisch nachgewiesen werden.

Nach DIN 1986-100 sind für diesen Zustand die Entwässerungsanlagen für die Ableitung des Regenwassers von großen Grundstücken (> 800 m<sup>2</sup>) zu prü-

fen und der schadlose Verbleib der Differenzwassermengen zwischen Extremregen und Bemessungsregen auf dem Grundstück nachzuweisen (Überflutungsnachweis durch den Vorhabenträger im Rahmen der Bauvorlage).

Die unschädliche Überflutung kann auf der Fläche des eigenen Grundstückes, z. B. durch Hochborde oder Mulden (wenn keine Menschen, Tiere oder Sachgüter gefährdet sind), oder über andere Rückhalteräume (z. B. Rückhaltebecken) erfolgen, soweit die Regenwasserableitung nicht auf andere Weise sichergestellt ist.

Die Wiederkehrzeit des Extremregenereignisses zum Nachweis ist in Abhängigkeit vom Schutzbedürfnis zu wählen. Der Nachweis ist jedoch mindestens mit dem 30 - jährlichen Regenereignis (einmal in 30 Jahren) zu führen.

Entsprechende Untersuchungen und Überprüfungen sind außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens durchzuführen. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen einer eigenständigen, wasserrechtlichen Genehmigung außerhalb des hier vorliegenden Bauleitplanverfahrens zu beantragen.

Weder den öffentlichen Straßenverkehrsflächen noch den an das Plangebiet außerhalb angrenzenden Privatgrundstücken darf aus dem Geltungsbereich heraus Oberflächen-/Regenwasser zufließen. Dies gilt auch für die im Plangebiet liegenden Fremdgrundstücke untereinander. Der Wasserabfluss der öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf durch die jeweiligen Einzelbauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Bezüglich der Beseitigung des auf Privatgrund anfallenden Niederschlagswassers gelten die Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung. Daher werden diesbezüglich keine gesonderten Festsetzungen notwendig.

In Zeiten des Klimawandels kommt einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung immer mehr Bedeutung zu („Schwammstadtprinzip“). Der Leitfaden „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern - Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“ zeigt hier Lösungsansätze auf, wie eine blau- grüne Infrastruktur, eine bessere Anpassung an die Folgen des Klimawandels ermöglicht, zu finden unter dem Link:

[https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible\\_siedlungsentwicklung/index.htm](https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm)

Ergänzend wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 6.8 („Integrales Konzept zum kommunalen Sturzflutrisiko (Stand: 10/2022)“) hingewiesen.

#### 8.6.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung

##### Trinkwasser:

Die BMI verfügt auf ihren Grundstücken zudem über drei private Grundwasserbrunnen und ist gleichzeitig auch an die öffentliche Trinkwasserversorgung des Marktes Zapfendorf angeschlossen.

##### Löschwasserversorgung:

Im Rahmen der Bauvorlage und des hierbei notwendigen Brandschutzkonzeptes ist nachzuweisen, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung vorhanden und die Löschwasserbereitstellung über das öffentliche Trinkwasser-

netz gewährleistet ist. Andernfalls sind durch die die BMI im Baugenehmigungsverfahren geeignete bauliche/technische Zusatzmaßnahmen (z. B. Errichtung von Löschwassertanks) nachzuweisen. Die Löschwasserversorgung ist nach den einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten und sicherzustellen, insbesondere wird auf die Arbeitsblätter W 405 („Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“) und W 331 („Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten“) verwiesen.

Im vorliegenden Planfall (Festsetzung von Gewerbe-/Industriegebietsflächen) ist von einem Löschwasserbedarf von mindestens VLW = 192 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden auszugehen. Die Löschwasserversorgung erfolgt einerseits über einen bestehenden Überflurhydranten auf der öffentlichen Löschwasserleitung an der „Scheßlitzer Straße“ (Leistung 1800 Liter/Minute, östlich außerhalb des Betriebsgeländes der BMI). Ein weiterer öffentlicher Hydrant befindet sich im „Oberweg“ (westlich außerhalb des Betriebsgeländes, Entfernung weniger als 300 m). Die übrige Löschwasserversorgung erfolgt über drei Überflurhydranten auf dem Betriebsgelände der BMI, die über das Betriebswassernetz der BMI gespeist werden. Zur Speisung stehen drei Brunnenpumpen zur Verfügung, die eine Leistung von insgesamt 2.400 Liter/Minute besitzen. Der Betriebsdruck dieses Hydrantennetzes wurde mit 3,5 bar - 4,0 bar gemessen. Insofern ist im Rahmen der Bauleitplanung die notwendige Nachweisführung bezüglich der Gewährleistung des Grundschutzes erbracht.

#### Elektrizität, Telekommunikation:

Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind durch die BMI in Abstimmung mit dem Markt Zapfendorf und den jeweils zuständigen Spartenträgern zu errichten. Entsprechende Leitungen sind in den umgebenden öffentlichen Erschließungsstraßen vorhanden. Die Vorgaben der jeweiligen Spartenträger bei der Leitungsverlegung o. ä. sind im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Ausführungsplanung sowie bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Bezüglich der das Plangebiet kreuzenden Freileitungen wird auf die vorhergehenden Ausführungen in Teil A., Kapitel 7.8.7.1 („110 - kV - Bahnstromleitung (Deutschen Bahn Energie GmbH)“) und 7.8.7.2 („20 - kV - Freileitung und Trafostation (Bayernwerk Netz GmbH)“) verwiesen.

#### 8.6.5 Müllbeseitigung

Ein geordnetes Müllentsorgungssystem (z. B. Mülltrennung, Abholung, Transport, Wiederverwertung) ist vorhanden, wird durch den Landkreis Bamberg organisiert und durch die von ihm beauftragten Abfuhrunternehmen ausgeführt. Die Müllgefäße sind zu den bekannten Abholungsterminen an den nächstgelegenen, durch Müllfahrzeuge befahrbaren Durchgangsstraßen auf Privatgrund bereitzustellen.

#### 8.7 Grünflächen

Im Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 686/10 (TF), 698 (TF), 699 (TF), 701, 702, 703 (TF) und 704 (TF, alle Gmkg. Zapfendorf) sind private (priv.)





Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grundstücks-/Randeingrünung, Puffer-/Abstandsflächen“ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Der Markt Zapfendorf trägt damit den Vorgaben des Trennungsgrundsatzes Rechnung, in dem künftig gewerblich/industriell genutzte Flächen von den benachbart angrenzenden Siedlungsflächen räumlich abrückt.

Im Bereich der festgesetzten Grünflächen auf den Grundstücken mit den Fl.-Nr. 701, 702 und 703 (TF, alle Gmkg. Zapfendorf) sind gleichzeitig Flächen zur Regenwasserrückhaltung festgesetzt (s. Teil A. Kap. 8.5 „Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung“). Es handelt sich hierbei um eine sich inhaltlich nicht widersprechende Festsetzungskombination.

Die festgesetzten Grünflächen im Bereich der Fl.-Nr. 698 (TF), 699 (TF) und 704 (TF, alle Gmkg. Zapfendorf) sind wie folgt zu entwickeln:

- Entwicklung einer nährstoffarmen, extensiv gepflegten, bunt blühenden, artenreiche, nährstoffarme Blumenwiese mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten, Unter-, Mittel- und Obergräsern mittels einer hierfür geeigneten Saatgutmischung aus 50 % Blumen und 50 % Gräsern (Ansaatstärke ca. 4,0 g/m<sup>2</sup>, zzgl. 2,0 g/m<sup>2</sup> Schnellbegrünung, zzgl. 4,0 g/m<sup>2</sup> Füllstoff zum Hochmischen auf insgesamt 10 g/m<sup>2</sup>, regional erzeugtes Wildpflanzen-saatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrs-gesetzes, Saatgut mit gesicherter deutscher Herkunft, Produktionsraum 7 („Süddeutsches Berg-/Hügelland“), Ursprungsgebiet 12 („Fränkisches Hügelland“); und mit hohem Vermehrungs-/ Qualitätsstandard wie z. B. der WWW - Standard „WWW - Regiosaaten“ oder gleichwertiger Art)

Verhaltensbezogene Festsetzungen zur Pflege und zum Unterhalt für diese Grünflächen sind planungsrechtlich und städtebaulich weder gerechtfertigt noch notwendig noch zulässig. Bereits die in der Festsetzung gewählten Formulierungen „extensiv“ und „nährstoffarm“ implizieren, dass das Ausbringen z. B. von Nährstoffen (z. B. Düngemittel wie Jauche/Gülle, Mist, Kunstdünger) sowie der Einsatz von Pestiziden ausgeschlossen und unzulässig sind und die Entfernung des nach jeder Mahd anfallenden Schnittgutes aus der Fläche obligatorisch ist. Darüber hinaus sind durch das festgesetzte Entwicklungsziel die hierfür notwendigen Mahdzeitpunkte und die Mahdhäufigkeit gleichsam automatisch impliziert. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich zur Erreichung des Zielzustandes der Ansaatflächen eine max. zweimal jährliche Mahd bewährt hat (1. Schnitt Mitte/Ende Juni, 2. Schnitt Mitte September).

Auch im Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 700 (Gmkg. Zapfendorf) sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Christbaumkultur, Garten, Fläche für Gartenbau“ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Diese Festsetzung entspricht der aktuellen Nutzung des bis dato unbebauten und zweifelsfrei im planungsrechtlichen Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB liegenden Grundstückes (s. hierzu die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kap. 4.2 „Geltungsbereich vBBP/GOP“).

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

### 8.8.1 Vorgaben für die Baugrundstücke

Im Rahmen der Grundstückseingrünung ist ausschließlich die Verwendung standortgerechter, stadtklimaresistenter Laubgehölze mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zulässig. Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:

- Hochstamm (H.), dreimal verpflanzt (3xv.), mit Draht-/Tuchballen (mDb./mB.) je nach Art, Stammumfang (StU) 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand)
- Verpflanzte Sträucher (vStr.), 3xv., Wuchshöhe 60 - 100 cm, wurzelnackt, mit Topfbällen (Tb.) oder im Container (i. Cont.) je nach Art
- Heister (Hei.), 3xv., Wuchshöhe 100 - 150 cm, wurzelnackt, i. Cont. oder mB. je nach Art
- Solitärsträucher (Sol.), 3xv., Wuchshöhe 100 - 150, i. Cont. oder mDb./mB. je nach Art

Das Spektrum zulässiger Laubbäume bzw. Laubgehölze wurde bewusst nicht nur auf heimische Laubbäume eingeengt. Die gewählte Formulierung der Festsetzung („standortgerechte Laubgehölze“) ermöglicht somit die Anpflanzung auch nicht heimischer Laubgehölze (z. B. Ginko biloba). 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) bewältigen 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 sowie entlang von Verkehrswegen immer mehr an Bedeutung (z. B. höhere Trockenheitsresistenz, geringere Krankheitsanfälligkeit, Hitzetoleranz, höhere Robustheit gegen Schadstoffe, Feinstaub).

Folgende Baumarten sind als sog. „Klimabäume“ für die Bewältigung der mit dem Klimawandel verbundenen Änderungen nach derzeitigem Kenntnisstand besonders gut geeignet (unverbindliche Auswahl/unverbindlicher Vorschlag: Acer campestre, Amelanchier lamarckii, Carpinus betulus, Castanea sativa, Malus - Hybriden, Mespilus germanica, Quercus petraea, Sorbus aria, Tilia platyphyllos, Ulmus hollandica, alle jeweils auch in Arten). Weitere geeignete Klimabaumarten sind diversen Baumschulkatalogen, der GALK - Straßenbaumliste oder den einschlägigen Internetseiten zu entnehmen.

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. Weiterhin sind blührei-

che Gehölze zu verwenden, die auch als sog. Insektenweiden/-nährgehölze fungieren (z. B. Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) und Faulbaum (*Frangula alnus*)). Hilfreich 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)

Durch künftige Gehölz- und Baumpflanzungen sowie die Reduzierung versiegelter Flächen sollen die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes reduziert werden.

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

Festgesetzt sind weiterhin Erhaltungsgebote zur Sicherung ortsbildprägender, straßenbegleitender Gehölzbestände am Südrand der Kr BA 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Zulässig ist nur die Rodung des in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölzbestandes.

### 8.8.2 Vorgaben für die Ausgleichsflächen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 a BauGB festgesetzten Kompensationsflächen übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und werden allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des vBBP/GOP zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Ausgleichsflächen (Grunderwerb, Planung, Durchführung der Maßnahmen) übernimmt der Vorhabenträger (BMI). Die Kompensationsflächen sind durch den Markt Zapfendorf an das Ökoflächenkataster des LfU zu melden. Ergänzend sind die Kompensationsflächen/-maßnahmen durch die Grundstückseigentümerin (BMI) notariell im Grundbuch durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers (Vorhabenträgers) zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am LRA Bamberg zu sichern. Die dingliche Sicherung ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit und zusätzlich als Reallast auszugestalten. Bei der Verpachtung der externen Ausgleichsflächen durch den Grundstückseigentümer (Vorhabenträger) an einen/eine Dritte(n) ist darauf zu achten, dass die hierfür getroffenen Festsetzungen in den Pachtvertrag aufgenommen werden.

Ermittelt wurde ein Ausgleichsbedarf im Umfang von insgesamt ca. 0,58 ha (s. Teil B. Kap. 2.4.1 „Ermittlung Eingriffsumfang“). Dieser wird auf Teilflächen der Fl.-Nr. 2055 (Gmkg. Zapfendorf, Eigentümer BMI) im Südosten des Geltungsbereiches abgeleistet. Es handelt sich aktuell um eine Grünlandfläche. Festgesetzt ist hier die Entwicklung eines natürlichen, standortgerechten Buchenwaldes auf wechselfeuchten Standorten (L113) im Rahmen der Sukzession (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die potenzielle natürliche Vegetation ist in diesem



Gebiet der „Fluttergras - Buchenwald“. Bei den im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Waldflächen handelt es sich um Klimawald (K9, Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz - Wälder). Hierauf geht u. a. das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) in Kapitel 6.3.2 („Raumbezogene Zielkategorien“) ein. Demnach sollen diese Waldflächen erhalten und in ihrer Funktion für den Klimaschutz optimiert werden. Das vorliegende Planungsziel trägt diesem Entwicklungsziel überragender Bedeutung Rechnung. Auf die diesbezüglich relevanten, ergänzenden Ausführungen in Teil A. Kapitel 13 („Anwendung Eingriffs-/Ausgleichsregelung“) wird hingewiesen.

## **8.9 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vBBP/GOP ist unter Verwendung des Planzeichens Nr. 15.13 PlanZV in schwarzer Farbe zeichnerisch festgesetzt (§ 9 Abs. 7 BauGB). Die Geltungsbereiche angrenzender, rechtskräftiger Bebauungspläne sind in der Planurkunde nachrichtlich gleichfalls mit dem Planzeichen Nr. 15.13 PlanZV dargestellt, zur besseren Unterscheidung jedoch in hellgrauer Farbe.

Unterschiedliche Nutzungsmaße (§ 16 Abs. 5 BauNVO), unterschiedliche Nutzungen und unterschiedliche Emissionskontingente sind durch das Planzeichen Nr. 15.14 PlanZV (schwarze „Perlenkettensignatur“) abgegrenzt.

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen des Grundstückes Fl.-Nr. 687 (Gmkg. Zapfendorf) sind mit einem Leitungsrecht (Ferngasleitung DN 100 mit Begleitkabel) zu Gunsten der Ferngasnetzgesellschaft mbH (FG) mit Sitz in Schwaig bei Nürnberg zu belastende Flächen (Breite jeweils 5,0 m beiderseits der Leitungsachse) festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Es wird darauf hingewiesen, dass allein die mit Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belasteten Flächen noch kein Recht zur Verlegung, Revision und/oder Unterhaltung von Telekommunikationsinfrastrukturen, Versorgungs-, Entsorgungsleitungen o. ä. begründen. Deshalb muss in einem zweiten Schritt zusätzlich auch die Eintragung einer persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen, sofern ohnehin nicht bereits vorhanden.

## **9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **9.1 Abstandsflächen**

Es gilt Art. 6 BayBO, insbesondere die Regelvorgaben nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Eine erneute Sanktionierung mittels Festsetzung wird daher nicht notwendig.

### **9.2 Dachgestaltung**

Der Einsatz von Metalldächern kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht problematisch sein. Vor allem, wenn es sich um unbeschichtete oder ungeeignet beschichtete Metalldächer aus Zink, Blei oder Kupfer handelt. Über die Zeit werden Schwermetallionen gelöst und gelangen so in das Grundwasser oder in

Oberflächengewässer. Schwermetalle sind für viele Organismen bereits in sehr geringen Mengen giftig. Dacheindeckungen aus Blei, Kupfer und Zink oder sonstige Metaldächer mit ungeeigneten Beschichtungen können zudem auch zu erhöhten Anforderungen an die Niederschlagswasserentsorgung führen. Von einer geeigneten Beschichtung kann ausgegangen werden, wenn die Beschichtung die Korrosivitätskategorie C3 sowie die Schutzdauer M nach DIN EN 55634 einhält. Daher ist festgesetzt, dass Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech (auch Titanzink oder verzinktes Metall) unzulässig sind, ebenso aus bleihaltigen Materialien. Die Beschichtung muss der Korrosivitätskategorie C3 sowie der Schutzdauer M nach DIN EN 55634 entsprechen.

Die Dachform kann frei gewählt werden. Dacheindeckungen sind mit nicht glänzenden Materialien (z. B. glasierte Materialien) in den Farbtönen „Rot“ oder „Grau“ bis „Schwarz“ auszuführen. Dies entspricht zum einen den tatsächlich vorhandenen Farbtönen der an den Geltungsbereich angrenzenden, bestehenden Bebauung. Zum anderen trägt diese Festsetzung dem Aspekt Rechnung, dass Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ohnehin eine dunkle (graue bis schwarze) Flächenanmutung/Optik aufweisen und derartige Anlagen dann insgesamt weniger auffallen. Insbesondere die modernen Hausformen und Bautypen greifen verstärkt auf dunkle Dacheindeckungen zurück. Mit der Festsetzung des Farbtones „Rot“ hat der Plangeber ersichtlich nicht eine individuelle Farbe vorgeben wollen, sondern ein bestimmtes Spektrum von Farbtönen. Rot sind alle Farbtöne, in der diese Grundfarbe gegenüber den anderen Grundfarben noch dominiert und damit den Charakter des Farbtones prägt. Gleiches gilt sinngemäß für das zweite festgesetzte Farbspektrum (Grau bis Schwarz).

Von den Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.

### **9.3 Fassadengestaltung**

Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL - Leucht- und/oder RAL - Perlfarben sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig.

Vogelschlag ist zu vermeiden/minimieren (z. B. durch die Vermeidung großflächiger, ungliederter Glasfronten, durch das Sichtbarmachen von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen (insbesondere vertikale Streifen-, aber auch Punkt-/Rasterstrukturen), durch die Verwendung lichtdurchlässiger, aber mattierter, halbtransparenter Scheiben (z. B. Milchglasscheiben), durch die Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenvorverkleidungen, durch die Verhinderung von Durchsichten (z. B. zwei gegenüberliegende Glasflächen, verglaste Korridore, Übereckfenster). Die Verwendung sog. „Bird - Sticker“ (aufgeklebte Vogelsilhouetten) ist unzulässig, da sie nachgewiesenermaßen keine geeignete Vermeidungsmaßnahme darstellt. Diese Vorgaben dienen der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (Eingriffsvermeidung bzw. Eingriffsminimierung zur Reduzierung potenzieller

Erheblichkeiten/Beeinträchtigungen bis unter die Erheblichkeitsschwelle. Auf die baulichen Empfehlungen (Titel: „Vogelschlag an Glasflächen“, Stand: 09/2019) des LfU wird verwiesen, die bei der praktischen Umsetzung hilfreich sein können.

Von den Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung) zu vermeiden.

#### **9.4 Einfriedungen**

Einfriedungssockel sind nur an den vorderen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 0,20 m zulässig (unterer (unt.) Höhenbezugspunkt (HBP): Fertige Oberkante (FOK) öffentliche Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, oberer (ob.) HBP: OK Einfriedungssockel). Auf diese Weise wird eine gewisse Durchlässigkeit für bodengebunden lebende Arten gewährleistet, insbesondere gegenüber der östlich und südlich angrenzenden freien Landschaft (Waldflächen). An allen übrigen Grundstücksgrenzen müssen Einfriedungen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 cm einhalten.

Ansonsten gelten die diesbezüglich relevanten Vorgaben der BayBO.

Tore und Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen; so wird das Überschwingen von Toren/Türen im Bereich von Fremdgrundstücken und im öffentlichen Raum vermieden und damit auch eine temporäre funktionale sowie räumliche Einschränkung/Beeinträchtigung dieser Fremdf Flächen.

Die Errichtung grenzständiger Einfriedungsmauern ist allgemein unzulässig. Diese entsprechen nicht den stadtgestalterischen Vorstellungen des Marktes Zapfendorf, da sich hierdurch negativ erhebliche Auswirkungen optische Auswirkungen auf die hiervon betroffenen Straßenräume, auf die Durchlässigkeit der Plangebietsflächen für Klein-/Mittelsäuger sowie im Hinblick auf das Kleinklima (Hemmung bodennaher Luftströmungen) ergeben würden. Dem aktiven Lärmschutz dienende Mauer/Wälle o. ä. fallen nicht unter dieses Verbot.

#### **9.5 Nicht überbaute Flächen**

Nur hochbeanspruchte Flächen (z. B. Lager-/Abstellflächen, Zufahrten, Anlieferbereiche, Flächen für Mülllagerung, Fahrgassen zwischen Stellplätzen) dürfen in gebundenen Bauweisen (z. B. Asphalt/Beton) ausgeführt werden. Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit sind alle sonstigen zu befestigenden Nebenflächen (z. B. Eingangsbereiche, Fußwege, Fahrradabstellplätze, Pkw - Stellplätze, Gebäudevorflächen) in teilversickerungsfähigen Bauweisen auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen, wassergebundene Bauweisen). Diesbezügliche Belange sind im Rahmen der Ausführungsplanung für jedes Bauvorhaben mittels Baugrundgutachten zu untersuchen. Es gelten die diesbezüglichen Vorgaben des WHG.

Es gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO. Demnach sind die nicht mit Gebäuden oder nicht mit vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen zu begrünen und zu bepflanzen bzw. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO ist die Ausführung von Zierkies-, von Splitt- und von Schotterflächen im Bereich nicht überbauter Grundstücksflächen unzulässig. Derartig „versteinten“, monotonen Teilflächen kommt eine vernachlässigbare Bedeutung/Funktion für Flora und Fauna (hier insbesondere für Insekten) zu. Darüber hinaus werden derartige Flächen kleinklimatisch ungünstiger wirksam, als Pflanz-, Wiesen- und Rasenflächen. Sie heizen sich gegenüber begrünten Flächen schneller auf und kühlen schneller ab. Durch die weitestgehend fehlende Wasserspeicherfunktion kommt ihnen während Hitzeperioden keinerlei Abkühlungswirkung (z. B. Verdunstungskälte) zu. Sie leisten keinen Beitrag zur Sauerstoffproduktion und gleichfalls nicht zur Bindung von CO<sub>2</sub>. Für die Bindung von Staub spielen sie keine Rolle, ganz im Gegenteil tragen zu einer verstärkten Staubbildung bei. Auch aus gestalterischer Sicht führen sie zu einer Verarmung des Siedlungsbildes, insbesondere im ländlich/dörflich geprägten Raum. Von dieser Festsetzung ausdrücklich ausgenommen sind für Flora/Fauna bedeutsame Flächen im Sinne artenreich/intensiv gestalteter Steingärten, Trocken- und Magerflächen (z. B. Alpinum) sowie im Bereich von Traufstreifen bzw. sofern sie zur Befestigung von Böschungen notwendig werden.

## **9.6 Beleuchtung**

Der Markt Zapfendorf hat zum Schutz nachtaktiver Insekten Festsetzungen getroffen. Eine nur optisch - ästhetischen Zwecken (gestalterische Aufwertung der Gebäudearchitektur) dienende Beleuchtung der Hauptgebäudeaußenfassaden (Akzentbeleuchtung) ist unzulässig. Zulässig ist nur eine funktionsbezogene Beleuchtung von Hauseingängen, Be-/Entladebereichen, Zufahrtsstraßen, Gehwegen und Stellplätzen, sofern sie folgende Vorgaben einhält: Verwendung warmweiß leuchtender Leuchtmittel mit geringem Blauanteil im Spektrum, mit einer Farbtemperatur von max. 2.200° Kelvin, Ausführung mit Nachtabsenkung, Upward Light Ratio ULR = 0 % Abstrahlung in den oberen Halbraum). Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung angrenzender schutzwürdiger Nutzungen ausgeschlossen ist. Die Beleuchtung 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.

## **9.7 Feuerwehrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen**

Es gelten die Anforderungen an Flächen für die Feuerwehr gemäß Art. 5 BayBO. Weiterhin sind die Vorgaben der Richtlinie über Flächen für die Feuer-



wehr sowie die der DIN 14 090 einzuhalten. Entsprechende Nachweise (z. B. Brandschutzkonzept, Aufstell- und Anleiterflächen) sind im Rahmen der Bauvorlage zu erbringen.

## 9.8 Genehmigungsfreistellungsverfahren

Der Marktgemeinderat Zapfendorf hat mit Beschluss vom 18.01.2024 festgelegt, dass die Anwendbarkeit der Genehmigungsfreistellung für die Flächen des „SO<sub>KJS</sub>“ gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO ausgeschlossen ist (Begründung s. Kap. 12 „Immissionsschutz“).

## 10. IMMISSIONSSCHUTZ

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen im Bericht (16279.2 a Pl, Stand: 12.12.2023) des Ingenieurbüros für Bauphysik Wolfgang Sorge (90449 Nürnberg) wird hingewiesen. Auf dieser Grundlage ergeben sich folgende, im Rahmen des vBBP/GOP mittels Festsetzungen zu berücksichtigende Vorgaben:

Die Geltungsbereichsflächen werden gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB derart gegliedert, dass nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45 691 im Tagzeitraum (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) und im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) je Quadratmeter des Baugrundstückes im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO entsprechend den Angaben der nachfolgenden Tabelle nicht überschreiten.

Teilgebiete	Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ in [dB]	
	tags 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr
Gewerbegebiet (GE)	58	44
Industriegebiet (GI) Südwest	58	44
Industriegebiet (GI) Ost	65	50

Für die im Planteil dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die vorstehenden Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK, zus}$ :





Richtungssektor	Sektorengrenzen in [°]		Zusatzkontingente gemäß DIN 45691, Anhang A.2 <i>L<sub>EK,zus.</sub></i> in [dB]	
	Anfang	Ende	tags 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr
A	25	213	7	7
B	213	337	0	0
C	337	25	5	5

Die Winkelangaben in der vorstehenden Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM - Koordinatensystem: 32U-E-638791-N-5542024

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

Norden 0°/ Osten 90°/ Süden 180°/Westen 270°

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente im Genehmigungsverfahren erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691, Ausgabe 2006-12 oder einer neueren Ausgabe.

Die maßgeblichen Bezugsflächen (gerundet auf ganze m<sup>2</sup>) für die Umrechnung der betrieblichen Schalleistungspegel sind die im Planteil gekennzeichneten Flächen:

- Gewerbegebiet (GE): A = 10.268 m<sup>2</sup>
- Industriegebiet Südwest (GI): A = 13.423 m<sup>2</sup>
- Industriegebiet Ost (GI): A = 35.595 m<sup>2</sup>

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

## 11. UMWELTBEZOGENE BELANGE

### 11.1 Boden und Wasser

Nach Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2 a und 4 c zum BauGB ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen/eine qualifizierte/-n Fachgutachter/-in zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Baugrundgutachten liegen vor.

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen hat der Markt Zapfendorf geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Der Markt Zapfendorf

hat die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die Bodenfunktionen durch die Versiegelung/Überbauung wie folgt berücksichtigt:

- Hinweise zum Thema Bodendenkmalpflege (s. Teil A. Kap. 7.3 „Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“)
- Hinweise zur Geologie und zum Baugrund (s. Teil A. Kap. 7.4 „Geologie/ Baugrund“)
- Hinweise zum Thema Altlasten (s. Teil A. Kap. 7.5 „Altlasten“)
- Hinweise zum Thema Geothermie (s. Teil A. Kap. 7.6 „Geothermie“)
- Allgemeine Informationen zu Hochwasserschutzgebieten, wassersensiblen Bereichen, Wasserschutzgebieten, Grund-/Schichtenwasser und zu Oberflächengewässern (s. Teil A. Kap. 7.7 „Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser“)
- Festsetzung einer maximal versiegelbaren/überbaubaren Grundstücksfläche (s. Teil A. Kap. 8.2 „Maß der baulichen Nutzung“)
- Festsetzung von Flächen zur Niederschlagswasserrückhaltung (s. Teil A. Kap. 8.5 „Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung“).
- Festsetzung privater Grünflächen (s. Teil A. Kap. 8.7 „Grünflächen“)
- Festsetzung teilversickerungsfähiger Beläge (s. Teil A. Kap. 9.5 „Nicht überbaute Flächen“)

Es wird empfohlen, bei Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche von > 5.000 m<sup>2</sup> (vorliegend zutreffend) eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) vorzusehen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei der Planung und der Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), der DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 sowie DepV) maßgeblich.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst

nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18 915 zu treffen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

[https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/index.htm)

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet der folgende Link:

[https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/faq\\_bodenaushub/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm)

## 11.2 Klima

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes u. a. das Klima zu berücksichtigen und zwar einerseits die Auswirkungen auf das Klima, andererseits die Auswirkungen des Klimas auf den Menschen und seine Gesundheit bzw. auf die Bevölkerung insgesamt sowie auf Kultur- und auf sonstige Sachgüter.

Der Schutz des Klimas ist vorrangig ein überörtliches und globales Ziel, das auch in erster Linie mit überörtlichen bzw. mit globalen Maßnahmen anzustreben ist. Der Markt Zapfendorf als unterste Planungsebene kann dazu im Rahmen der Bauleitplanung nur in engen Grenzen einen Beitrag leisten. Festsetzungen im vBBP/GOP - etwa zum Zweck des Klimaschutzes - können, d. h. dürfen nach § 9 Abs. 1 BauGB nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden und müssen vorwiegend auf das örtliche Kleinklima beschränkt werden. Eine Beeinflussung des „Klimas“ durch Bauleitplanung ist de facto nur für das Kleinklima (lokal) möglich. Beim Schutz des örtlichen Klimas im Rahmen der Bauleitplanung geht es weniger um die Vermeidung oder Minderung einer Erwärmung der Atmosphäre oder des Eintrages von Luftschadstoffen im Allgemeinen. Vielmehr soll ganz spezifisch ein für die Siedlungsflächen angenehmes Klima im örtlichen Bereich (Geltungsbereich) angestrebt werden. Die Vorschriften zum städtebaulichen Klimaschutz verfolgen ein doppeltes Ziel:

- Schutz des Klimas vor schädlichen Veränderungen als Folge einer Bauleitplanung; insoweit soll dem Klimawandel entgegengewirkt werden;
- Schutz der Umweltgüter, insbesondere des Menschen und seiner Gesundheit, sowie der Bevölkerung insgesamt, der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor den Auswirkungen eines unabwendbar eintretenden Klimawandels; insoweit soll die Bauleitplanung der Anpassung an den Klimawandel dienen;

Hinsichtlich des Einflusses des Städtebaues auf das Schutzgut Klima gilt es, die natürlichen Klimafaktoren wie Lufttemperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität, Luftbewegungen nicht negativ zu beeinflussen. Vorrangig ist der Schadstoffausstoß (Emissionen) zu verringern und dem Treibhauseffekt entgegenzuwirken.

ken, soweit dies im Rahmen des Städtebaues mit planungsrechtlichen Mitteln möglich und (nach § 9 Abs. 1 BauGB) zulässig ist. Vor diesem Hintergrund sieht der vBBP/GOP folgende Maßnahmen zum Schutz des Klimas vor:

- Erhaltung/Schaffung eines möglichst hohen Grünflächenanteiles innerhalb der Bauflächen zur Reduzierung versiegelter Flächen und damit zu Reduzierung der Flächenaufheizung mittels
  - Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl
  - Festsetzung von Ausgleichsflächen
  - Festsetzung von Erhaltungsgeboten
- Gewährleistung einer möglichst intensiven und klimawirksamen Baugebietsein-/durchgrünung mittels
  - Festsetzung von Erhaltungsgeboten
  - Festsetzung von besonders stadtklimaverträglichen Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz und Frosthärte (z. B. mit optimalen Wirkeffekten hinsichtlich Verschattung, Staubbindung)
- Nachhaltiges Niederschlagswassermanagement mittels
  - Hinweisen/Empfehlungen zur Brauch-/Niederschlagswassernutzung (z. B. mittels Einsatz von Zisternen)
  - Festsetzung von Flächen zur Niederschlagswasserrückhaltung (inkl. damit verbundener Kühlleistungen in Folge von Verdunstungskälte)
  - Nachhaltige Entwässerung im Trennsystem
  - Festsetzung teilversickerungsfähiger Beläge
- Schutz vor negativen Wind-/Wettereinflüssen wie z. B.
  - Vermeidung von Bebauung in durch Wetterkatastrophen gefährdeten Bereichen (z. B. Windbruch an Waldrändern, Überschwemmungsgebieten, wassersensiblen Bereichen)
- Verminderung der schadstoffbedingten Luftverschmutzung z. B. durch
  - Günstige Standortwahl für potenziell klimabeeinflussende und klimabhängige Nutzungen und Anlagen sowie deren planerisch möglichst günstige Zuordnung zueinander (emittierende Baugebiete und Nutzungen gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen)
  - Bündelung von Hauptverkehrsströmen und Vermeidung unnötiger Verkehrsbeziehungen
  - Empfehlungen zur Verminderung des Verbrauches fossiler Energien, zur Energieeinsparung und zur Nutzung von Geothermie
  - Empfehlungen/Vorschläge zur energetisch optimierten Gebäudeausrichtung
  - Empfehlungen für eine energetisch optimierte Bauweise

### 11.3 Luft

Im Hinblick auf die Verminderung der Freisetzung von Luftschadstoffen und von Treibhausgasen gelten die entsprechenden gesetzlichen Regelwerke und technischen Bestimmungen (z. B. BImSchG, TA Luft). Diese bedürfen keiner nochmaligen Sanktionierung im Rahmen der Bauleitplanung. Die Gewährleistung der Umsetzung daraus resultierender und notwendiger Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der diesem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Baugenehmigungen. Von Vorteil ist auch die verkehrsgünstige Lage der Geltungsbereichsflächen. Dies trägt zur Vermeidung mit dem Fahrverkehr des Gebietes verbundener Emissionen (insbesondere CO<sub>2</sub>, Feinstaub, Ruß, Stickstoffdioxid) bei und minimiert die Luftschadstoffbelastung. Der Luftreinhaltung dienen weiterhin die festgesetzten Erhaltungsgebote sowie die Vorgabe zur Verwendung von stadtklimaresistenten Laubgehölzen mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte (Staubbindung, Sauerstoffproduktion).

### 11.4 Energiekonzept

Im Rahmen der Entwicklung neuer Siedlungsflächen ist der Aspekt der Energieeinsparung (insbesondere auch durch Wärmedämmung) von zentraler Bedeutung. Die Festsetzung von Energiestandards für Neubauten auf der Ebene der Bauleitplanung ist nicht zulässig und ist insofern vorliegend auch nicht vorgesehen. Auf Grundlage der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagenteile bei Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz, GEG) müssen bereits alle neu zu errichtenden Gebäude einen klimagerechten nutzungsbezogenen Mindestwärmeschutz aufweisen. Angesichts dieses bereits bundesrechtlich vorgegebenen Mindestwärmeschutzes ist eine zusätzliche bauplanungsrechtliche Festsetzung eines Gebäudewärmeschutzes in gleicher Höhe i. S. des § 1 Abs. 3 BauGB daher unzulässig. Ob dagegen in besonderen Fällen ein noch über die Anforderungen des GEG hinausgehender höherer Wärmeschutz, festgesetzt werden darf, ist zweifelhaft und bedarf plausibler, besonderer städtebaulicher Gründe. Diese kann der Markt Zapfendorf nicht erkennen und verzichtet aus Gründen der Rechtssicherheit auf Festlegungen von Energiestandards.

Nachfolgend werden ergänzende Hinweise gegeben, die bei der Planung und bei der baulichen Ausführung von Gebäuden ggf. von Interesse sein könnten und dazu geeignet sind, Energie einzusparen:

- Die Kompaktheit der Baukörper beeinflusst den Heizwärmebedarf der Gebäude entscheidend. Die Kompaktheit eines Baukörpers ergibt sich u. a. aus dem Verhältnis von Länge/Tiefe/Höhe bzw. Volumen („V“) des Baukörpers zur Außenfläche bzw. Oberfläche (= „Hüllfläche A“) und wird als „A/V - Verhältnis“ definiert. Je kleiner die „Hüllfläche A“ im Verhältnis zum „Gebäudevolumen V“, desto weniger Wärme verliert ein Gebäude bei gleichem Dämmstandard.
- Bei Gebäuden ist das „A/V - Verhältnis“ umso besser, je mehr Vollgeschosse vorhanden sind. Negative Einflüsse auf das „A/V - Verhältnis“ haben z. B. Erker oder Vor- und Rücksprünge innerhalb eines Baukörpers, da diese die Kompaktheit des Gebäudes negativ beeinflussen. Als

Verhältnis von Baukörperlänge zu Baukörpertiefe sollten mögliche Verhältnisse von 1/1 oder 3/2 gewählt werden.

- Die Investitionskosten für hocheffiziente Gebäude liegen zwischenzeitlich kostentechnisch nur noch vergleichsweise gering über denjenigen für Standard - Neubauten. Zudem existieren Förderprogramme, die helfen, Mehrkosten zumindest teilweise zu kompensieren. Nicht die Investitionskosten, sondern die Kosten über die Nutzungsdauer des Gebäudes hinweg sind letztlich entscheidend. Aufgrund des niedrigen Energieverbrauchs energieeffizienter Neubauten und der sich daraus ergebenden geringeren Energiekosten sind Hocheffizienzbauten wirtschaftlicher, als Standard - Neubauten. Dies gilt umso mehr unter der Annahme, dass die Energiepreise weiter steigen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB gestattet die Festsetzung von Gebieten, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien oder solcher aus Kraft - Wärme - Kopplung getroffen werden müssen. Vorgeschrieben werden kann danach nicht der Einsatz regenerativer Energien, aber eine Ausgestaltung der Gebäude oder sonstigen, im Bebauungsplan ausdrücklich zu bestimmenden baulichen Anlagen, die den Einsatz derartiger Energien ermöglicht. Diese Festsetzung bedarf - wie auch sonst - wegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB - konkret situationsbezogener städtebaulicher Gründe. Hierzu wird festgestellt:

Nach der Schutzgutkarte „Luft/Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet in einem Bereich mit „geringer“ Kaltluftproduktionsfunktion und nicht innerhalb von Kaltlufttransport-, Kaltluftsammel- oder Frischlufttransportwegen. Eine Kaltluftgefährdung (z. B. bedingt durch die Lage in Kaltluftstau- und Kaltluftsammelwegen) ist nicht vorhanden. Die Inversionsgefährdung wird „hoch“ eingeschätzt. Die Geltungsbereichsflächen liegen in einem Siedlungsgebiet, in dem der Verbesserung der bioklimatischen Situation geringe Bedeutung zukommt (s. Zielkarte „Luft und Klima“ (LEK)). Der Geltungsbereich grenzt im Süden und im Osten an ein Waldgebiet mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz. Aufgrund der Lage und der geringen Größe der zusätzlich überplanten Flächen handelt es sich nicht um die Überplanung für das Kleinklima der Ortslage von Zapfendorf relevanter Flächen.

Vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen lassen sich keine besonderen, städtebaulichen Gründe ableiten, die zusätzliche, klimaschutzrelevante Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB rechtfertigen. Der Markt Zapfendorf hat daher auf über die für Neubauten bereits geltenden, gesetzlichen Bestimmungen hinausgehende Festsetzungen (z. B. von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen) verzichtet und begründet dies wie folgt:

- Die Festsetzung einer Verpflichtung zur Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie (z. B. von Solaranlagen) stellt einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte dar.
- Seitens des Marktes Zapfendorf getroffene Vorgaben schränken ggf. die spätere Wahlfreiheit der BMI ein.
- Der Markt Zapfendorf kann nicht erkennen, dass sich durch neu entstehende Gebäude künftig Barrierewirkungen ergeben, die den Kaltlufttransport bzw. den Luftaustausch innerhalb der Siedlungsflächen des Hauptor-

tes Zapfendorf nachhaltig erheblich bzw. überhaupt messbar/spürbar verändern, verzögern oder hemmen könnten.

- Die verbindliche Festsetzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist nicht erforderlich. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB sind zu unterscheiden und ggf. abzugrenzen von Regelungen im Energiefachrecht, die ja bereits für sich spezifische Verpflichtungen zur Nutzung von erneuerbarer Energie und der Kraft - Wärme - Kopplung enthalten, die von jedermann bei der Errichtung neuer Gebäude zu beachten und einzuhalten sind. Von besonderer Bedeutung ist hier das Gebäudeenergiegesetz (GEG), nach dem der/die Eigentümer/-in von Gebäuden, die neu errichtet werden, a priori dazu verpflichtet sind, den Wärmeenergiebedarf wahlweise durch die anteilige Nutzung erneuerbarer Energie (solare Strahlungsenergie, gasförmige, flüssige oder feste Biomasse, Geothermie, Umweltwärme usw.) oder - an deren Stelle - durch Ersatzmaßnahmen (z. B. Nah-, Fernwärmeversorgung, Kraft - Wärme - Kopplung) zu decken.
- Weiterhin kann sich auch aus dem GEG mittelbar die Verpflichtung ergeben, nicht in Betracht kommende, energiesparende Maßnahmen etwa an der Gebäudehülle durch einen höheren Einsatz von erneuerbaren Energien zu kompensieren.

Die getroffenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Hinweise/Empfehlungen gewährleisten - auch ohne explizite Festsetzungen zum Thema regenerative Energie zu treffen - insbesondere im Hinblick auf die Sonnenenergienutzung dafür notwendige Voraussetzungen und gewährleisten eine effiziente Nutzung damit in Verbindung stehender Anlagen. Besonders wichtig sind hierbei die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, die Verschattungsfreiheit von Fenstern bzw. von Wand- und Dachflächen sowie die Dachform und die Dachneigung. Für eine effiziente Sonnenenergienutzung werden folgende zusätzliche Informationen an die Hand gegeben:

- Hauptfensterflächen sollten möglichst verschattungsarm sein.
- Laubbäume sollten gegenüber den südwest- oder südostorientierten Fassaden einen Mindestabstand im Umfang der 1,5 fachen erreichbaren Baumhöhe einhalten. Sofern dies nicht möglich sein sollte, sollten die festgesetzten Baumpflanzungen in die nördlichen und östlichen Grundstücksbereiche verlagert werden.
- Der vBBP/GOP sieht von der Festsetzung bestimmter maximaler Dachneigungen ab, um hier für jede der zulässigen Dachformen ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Nutzung von Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energien zu gewährleisten. Demnach sind auch für Solaranlagen und Kollektoren optimal geeignete Dachneigungen im Bereich zwischen 30° und 48° zulässig.
- Photovoltaikanlagen bieten gegenüber der Solarthermie einen erweiterten Spielraum hinsichtlich der Ausrichtung, erfordern aber eine weitestgehende Verschattungsfreiheit. Selbst eine leichte Teilverschattung kann technisch bedingt die Stromausbeute erheblich vermindern. Es gibt technische Lösungen (z. B. sog. Power Optimizer), um den Minderertrag niedrig zu halten.



- Abhängig vom Versorgungskonzept kann auch die Kombination einer Photovoltaik - Anlage mit einer Wärmepumpe (Warmwasserbereitung und Heizung) sinnvoll sein.

Die Durchsetzung der vorgenannten Punkte (z. B. Einsatz regenerativer Energie, emissionsfreie Wärmeversorgung) im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages ist wesentlich leichter zu erreichen, als auf Grundlage eines Bauleitplanes. Diese eröffnen dem Markt Zapfendorf erweiterte Handlungsspielräume, weil sie dabei nicht an die insoweit einschränkenden Vorschriften des § 9 BauGB und der BauNVO gebunden sind.

## **12. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

### **12.1 Allgemeine Hinweise**

Aus dem Zusammenspiel von § 44 Abs. 5 Sätze 2 und 5 BNatSchG folgt, dass den Zugriffsverboten (s. § 44 Abs. 1 BNatSchG: Tötungsverbot, Störungsverbot, Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Schutz von Pflanzen) in den für die Bauleitplanung interessierenden Fassungen durch § 44 Abs. 5 BNatSchG nur die europarechtlich unter besonderen Schutz gestellten Arten unterliegen, mithin die Arten nach Anhang IV der Flora - Fauna - Habitat - Richtlinie (FFH - RL) und die europäischen Vogelarten.

Geprüft werden folgende Verbote:

- Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
- Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) und
- Verbot des Beschädigens und Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG)

Allein das mögliche Vorkommen dieser Arten im Plangebiet bedeutet nicht automatisch, dass der vBBP/GOP nicht vollzugsfähig wäre. Ein vBBP/GOP, der eine mit artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG kollidierende Nutzung zulässt, ist nur dann nicht umsetzbar und damit - i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB - nicht erforderlich, wenn absehbar ist, dass die Verbote nicht im Wege einer Ausnahme oder Befreiung überwindbar sind. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten - direkt - nur für die eigentliche Verwirklichungshandlung bzw. die diesbezügliche Zulassungsentscheidung. Nicht der vBBP/GOP oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt den untersagten Eingriff dar. Deshalb findet grundsätzlich eine Verlagerung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) auf die Zulassungsebene statt. Für die Beurteilung der Vollzugsfähigkeit des vBBP/GOP kommt es deshalb darauf an, ob die Verwirklichung der in ihm vorgesehenen Festsetzungen durch Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung ermöglicht werden kann. Eine artenschutzrechtliche Entscheidung der Naturschutzbehörde muss zum maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder vorliegen noch muss deren Erteilung sicher sein; denn eine Ausnahme- oder Befreiungsentscheidung stellt eine Entscheidung im Einzelfall dar, die dessen konkrete Umstände, Gegebenheiten und Betroffenheiten



zu berücksichtigen hat und darüber hinaus in das pflichtgemäße Ermessen der Naturschutzbehörde gestellt ist.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ist es nicht einmal sicher absehbar, ob und in welchen Einzelfällen eine artenschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung überhaupt (noch) notwendig wird, denn der Zeitpunkt der Bebauung und damit des potenziellen Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände steht noch nicht fest. Selbst wenn sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses auf bestimmten Grundstücken des Geltungsbereiches Fortpflanzungs- oder Ruhestätten prüfrelevanter Arten befinden sollten, bedeutet dies nicht zwangsläufig, dass dies auch noch zum späteren Zeitpunkt der Errichtung von Bauwerken auf diesen Grundstücken der Fall sein wird. Vielmehr kann sich die Situation aufgrund natürlicher Veränderungen des Grundstückes dann völlig anders darstellen. Wegen dieser Einzelfallbezogenheit ist der Markt Zapfendorf unter dem Gesichtspunkt der späteren Vollziehbarkeit des vBBP/GOP nicht verpflichtet, bereits vor Ergehen des Satzungsbeschlusses ggf. notwendige Ausnahme- oder Befreiungsentscheidungen einzuholen.

Wegen der dargelegten, nur mittelbaren Bedeutung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die Bauleitplanung bedarf es im Planaufstellungsverfahren lediglich einer Abschätzung/Relevanzprüfung artenschutzrechtlicher Belange durch den Markt Zapfendorf, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden. Auf diesen Aspekt und diesen Prüfungsumfang kann sich die durchzuführende, artenschutzrechtliche Prüfung beschränken. Die vom späteren Planvollzug voraussichtlich betroffenen Arten sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit sind unter Hinzuziehung naturschutzfachlichen Sachverständigen überschlüssig zu ermitteln und zu bewerten. Dabei steht dem Markt Zapfendorf hinsichtlich der Frage, ob bei Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden, eine naturschutzfachliche Einschätzungsprärogative zu. Gleiches gilt für die Anordnung ggf. notwendiger, funktionserhaltender Vermeidungs- oder vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF - Maßnahmen), durch die ein möglicher Verstoß gegen einige Verbotstatbestände kraft Gesetz ausgeschlossen wird. Sind solche Maßnahmen möglich, ist das Vollzugshindernis überwindbar und ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ausgeschlossen. Grund für die Zuerkennung einer Einschätzungsprärogative ist der Umstand, dass es im Bereich des Naturschutzes regelmäßig um fachliche Bewertungen und Einschätzungen geht, für die normkonkretisierende Maßstäbe fehlen. Ein allgemeinverbindlicher Standard, aus dem sich ergibt, unter welchen Voraussetzungen die Ermittlung und Bestandsaufnahme möglicher vorkommender Arten und ihrer Lebensräume als artenschutzfachliche Beurteilungsgrundlage bei der Bauleitplanung ausreicht, besteht nicht. Welche Anforderungen an Art, Umfang und Tiefe der auf die Arten bezogenen Untersuchungen zu stellen sind, hängt von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall sowie von Art und Ausgestaltung des Vorhabens ab. Ausreichend ist jeweils eine am Maßstab praktischer Vernunft ausgerichtete Untersuchung. Die Ermittlungen müssen daher nicht erschöpfend sein, sondern nur soweit gehen, dass die Intensität und Tragweite der Beeinträchtigungen erfasst werden kann.

Der vBBP/GOP muss nicht alle ggf. entstehenden Probleme lösen, sondern kann die Problemlösung zulässigerweise auch auf die Vollzugsebene ver-

schieben, soweit dort möglich (s. auch § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, demnach z. B. mittels geeigneter Auflagen in der Baugenehmigung oder mittels städtebaulichem Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG).

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf der Auswertung folgender Grundlagen:

- Amtliche Biotopkartierung Bayern (LfU)
- Arteninformationsseiten Bayern (LfU)
- Bestandsbegehungen (27.02.2023, 06.04.2023, 10.05.2023, 05.06.2023), H & P, 96047 Bamberg

## 12.2 Bestand und Betroffenheit der Arten

### 12.2.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH - RL (Gefäßpflanzen)

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt 5931 (Ebensfeld, kleinere Bezugsebene) kein Vorkommen prüfrelevanter Pflanzenarten nach, für den Landkreis Bamberg (größere Bezugsebene) ist das Vorkommen des *Europäischen Frauenschuhes* ausgewiesen (Lebensräume: Typische Art lichter Wälder, wärmebegünstigter Waldrandbereiche, Säume und besonnter Waldlichtungen (auch Innenwaldsäume); besiedelt neben natürlichen Laub- und Nadelwäldern (v. a. Orchideen - Buchenwälder, lichte Kiefernbestände und Eichenwälder) auch lichte Aufforstungen mit Kiefern und Fichten; in selteneren Fällen auf Halbtrockenrasen, v. a. in Übergangsbereichen zu Gebüschern oder Wäldern; gilt als sogenannte Halblicht-/ Halbschattenpflanze; voll besonnte Offenlandstandorte werden eher gemieden; bevorzugt windstille Standorte in Südwest-, Süd- oder Südostexposition sowie Stellen mit guter Wasserversorgung; häufig auf frischen bis mäßig trockenen kalk- und basenreichen Lehmböden; trockene oder stark austrocknende Standorte werden weitgehend gemieden).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für den Frauenschuh notwendigen Voraussetzungen, Lebensräume und Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Im Rahmen der Bestandsbegehungen konnte ein Vorkommen des Frauenschuhes nicht festgestellt werden. Der Markt Zapfendorf wurde seitens Dritter nicht auf ein Vorkommen hingewiesen.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung des Frauenschuhes ist ausgeschlossen.

## 12.2.2 Tierarten nach Anhang IV a FFH - RL

### 12.2.2.1 Biber, Wildkatze, Haselmaus

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen des Europäischen Bibers (Lebensräume: Fließgewässer mit Auen, Gräben, Alt-/Stillgewässer, jeweils mit grabbaren Ufern, ausreichendem Vorkommen submerser Wasserpflanzen, krautiger Pflanzen und Weichhölzer in Ufernähe) und der Wildkatze nach (Lebensräume: Wald mit ausreichend Versteckmöglichkeiten wie Brombeerdickichten, Wurzeltellern, Baumhöhlen, Windwurfflächen, Totholz, Fuchs-/Dachsbauen in Kombination mit strukturreichen Offenlandbereichen; menschliche Siedlungen werden gemieden; individueller Flächenbedarf ca. 200 ha - 1.000 ha), für den Landkreis zusätzlich das Vorkommen der Haselmaus (Lebensräume: Artenreiche, lichte Wälder mit gut ausgebildeter Strauchschicht mit ausreichender Nahrung z. B. Früchten, Insekten, Blüten, Pollen, sowie flächige Hecken/Feldgehölze, auch linear, mit Verbindung zu Waldflächen).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für den Biber notwendigen Strukturen sind nicht vorhanden.
- Die südlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen werden in Folge des vBBP/GOP flächentechnisch nicht tangiert. Eine Beeinträchtigung hier ggf. vorhandener Wildkatzenlebensräume erfolgt nicht, sofern diese in der zwischen der BAB A 73 und dem Siedlungskörper von Zapfendorf vollständig isoliert gelegenen, ca. 175 ha großen Waldfläche (die zudem noch durch die Kr BA 1 sowie die Autobahnanschlussstelle 17 („Zapfendorf“) durchschnitten und fragmentiert wird) vorkommen kann/sollte.
- Die im Bereich Fl.-Nr. 700 (Gmkg. Zapfendorf) vorhandenen Gehölzbestände (Christbaumkultur) befindet sich in unmittelbarem, räumlichem Zusammenhang mit den südlich benachbarten Waldflächen, bei denen es sich um einen geeigneten Haselmauslebensraum handelt. Im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 700 (Gmkg. Zapfendorf) konnte im Rahmen der Bestandsbegehung ein Nachweis der Haselmaus (Sichtkontakt, Kobel, Kot-, Fraßspuren, Baumhöhlen) nicht erbracht werden. Im Übrigen ergibt sich hier in Folge des vBBP/GOP gegenüber dem aktuellen Status quo keine Veränderung (bestehende Nutzung ist hier unverändert festgesetzt). Eine Beeinträchtigung/Zerstörung von Haselmauslebensräumen in Folge des vBBP/GOP ist ausgeschlossen.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Arten ist ausgeschlossen.

### 12.2.2.2 Gebäude-/siedlungsbezogene Fledermausarten

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen folgender prüfrelevanter Arten nach: Mopsfledermaus, Nordfledermaus, Breitflügelfledermaus, Nymphenfledermaus, Bechsteinfledermaus, Brandtfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhaufle-



dermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr, Kleine Hufeisennase, Zweifarbfledermaus und Kleinabendsegler.

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Aufgrund des umgebenden Siedlungsgebietes ist davon auszugehen, dass alle dort vorkommenden Exemplare auch die Plangebietsflächen als Jagdrevier im Überflug mitnutzen.
- Künstliche Nisthilfen (Fledermauskästen) konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.
- Es sind keine, als Winter-/Sommerquartier nutzbaren, Keller, Höhlen, Gewölbe, Stollen, Fels-/Gesteinsspalten o. ä. vorhanden.
- Im Plangebiet sind keine (leerstehenden, ungenutzten) Gebäude vorhanden, die sowohl als Wochenstube, als Winterquartier als auch als Quartier für Männchengruppen fungieren könnten.
- Im Plangebiet sind keine als Winterquartier geeigneten Brennholzstapel/ Holz-/Bretterstapel oder ähnlich relevante Kleinstrukturen vorhanden.
- Die Eignungsfähigkeit der Geltungsbereichsflächen als Jagdgebiet bleibt erhalten. Alle im Plangebiet jagenden Fledermausarten können die verbleibenden und/oder benachbarten Bestandsgehölze, Siedlungs- und Offenlandflächen als Jagdstrukturen nutzen bzw. ausweichen.
- Insbesondere in den Betriebsgebäuden der BMI ist das Vorkommen von Fledermäusen definitiv auszuschließen, da dies bereits aus hygienischen/gesundheitstechnischen Gründen (Lebensmittelproduktion) unzulässig wäre. Insofern ist eine Beeinträchtigung der Artengruppe in Folge künftiger Gebäudeabbrucharbeiten ausgeschlossen.
- Funde/Zufallsbeobachtung konnten im Rahmen der Bestandsbegehungen (Tagzeit) erwartungsgemäß nicht getätigt werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.3 Gehölzbezogene Fledermausarten (Lebensraum Wald bzw. Wald/Gewässer/ Gehölze)

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen folgender prüfrelevanter Arten aus: Mopsfledermaus, Nymphenfledermaus, Bechsteinfledermaus, Wasserfledermaus, Franzenfledermaus, Kleinabendsegler, Großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus, Mückenfledermaus und Braunes Langohr.

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Wald- und Wasserflächen sowie Gehölze, daher ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass alle dort vorkommenden Fledermausarten auch die Plangebietsflächen als Jagdrevier im Überflug mitnutzen.

- Im Plangebiet sind keine Wald- und/oder Wasserflächen vorhanden. Das Vorkommen damit verbundener Sommerquartiere/Wochenstuben ist auszuschließen.
- Im Plangebiet sind keine Gehölze mit für die Artengruppe relevanten Biotoptstrukturen (z. B. Baumhöhlen, Spechtlöcher, Rindenabplatzungen) vorhanden, wie im Rahmen der Bestandsbegehungen verifiziert wurde. Nachweise für einen Besatz (z. B. Kots Spuren, Urinfahnen, Skelettreste, Fraßspuren) konnten nicht erbracht werden.
- Sofern die Christbaummonokultur im Bereich der Fl.-Nr. 700 (Gmkg. Zapfendorf) für die Artengruppe überhaupt von Relevanz ist, ergibt sich in diesem Bereich in Folge des vBBP/GOP gegenüber dem Status quo keine Veränderung (Bestand ist zum Erhalt festgesetzt).
- Künstliche Nisthilfen (Fledermauskästen) konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.
- Es sind keine, als Winterquartier nutzbaren Keller, Höhlen, Gewölbe, Stollen, Fels-/Gesteinsspalten o. ä. vorhanden.
- Im Plangebiet sind keine als Winterquartier geeigneten Brennholzstapel/Holz-/Bretterstapel oder ähnlich relevante Kleinstrukturen vorhanden.
- Funde/Zufallsbeobachtung konnten im Rahmen der Bestandsbegehungen (Tagzeit) erwartungsgemäß nicht getätigt werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.4 Reptilien

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen der Zauneidechse aus (Lebensräume: Wärmeliebende Art; ursprünglich bevorzugt auf Magerrasen, sonnenexponierten Hängen und Brachflächen mit gut drainiertem, d. h. natürlicherweise nicht bindigem und wasserdurchlässigem Substrat und licht bewachsenen Teilbereichen; durch intensive Landnutzung auf Saum-/Restflächen zurückgedrängt; heute überwiegend Kulturfollower; weitgehend auf Sekundärlebensräume angewiesen; Nutzung von Vegetationssäumen, südexponierten Straßenböschungen und von Schienenwegen als Ausbreitungswege/Habitats; hauptsächlicher limitierender Faktor ist Verfügbarkeit gut besonnener, vegetationsarmer Flächen mit grabfähigem Boden, wo Eier abgelegt werden; Gefährdungsursachen sind Nutzungsintensivierung von Magerstandorten und naturgemäß einsetzende Verbuschung nicht bewirtschafteter Flächen). Auf der Landkreisebene ist zusätzlich das Vorkommen der Mauereidechse (Lebensräume: Südexponierte, trockenwarme, sonnige und steinige Standorte mit Vertikalstrukturen wie Erdabbrüche, Steine oder Felsen; wichtig sind Schlupfwinkel in unmittelbarer Nähe der Sonnenplätze) und der Schlingnatter ausgewiesen (Lebensräume: Breites Spektrum wärmebegünstigter, offener - halboffener, strukturreicher Lebensräume; entscheidend ist hohe Dichte an Grenzlinienstrukturen, d. h. kleinräumiges Mosaik stark bewachsener und offener Stellen mit Gehölzen bzw. an Gehölzrändern, gern auch mit Strukturen wie Totholz, Steinhäufen und Altgrasbeständen; dort müssen hohes Angebot an Versteck- und Sonnenplätzen, aber auch an Win-

terquartieren und vor allem ausreichende Beutetieranzahl vorhanden sein; trockene und wärmespeichernde Substrate werden bevorzugt, beispielsweise Hanglagen mit Halbtrocken- und Trockenrasen, Geröllhalden, felsige Böschungen oder aufgelockerte, steinige Waldränder; besiedelt werden auch anthropogene Strukturen, insbesondere Bahndämme, Straßenböschungen, Steinbrüche, Trockenmauern, Hochwasserdämme oder Leitungstrassen, die auch als Wander- und Ausbreitungslinien wichtig sind; auch am Siedlungsrand zu finden, vor allem in naturnah gepflegten Gärten sowie an unverfugtem Mauerwerk; sehr standorttreu; Aktionsdistanzen von meist deutlich unter 500 m; nicht sehr mobile Art; Winterquartiere können bis 2,0 km vom Jahreslebensraum entfernt sein; Populationsdichten und Reviergrößen durch Reihe von Faktoren (Strukturangebot, Klima, Nahrung) beeinflusst und differieren jahreszeitlich stark; entlang linearer Strukturen wie Bahndämmen, Waldwegen oder Trockenmauern können hohe Bestandsdichten erreicht werden).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der drei Arten notwendigen Voraussetzungen, Lebensräume und Strukturen sind nicht vorhanden.
- Im Rahmen der Bestandsbegehungen konnten keine Nachweise/ Beobachtungen getätigt werden.
- Die südlich außerhalb an das Plangebiet angrenzenden Hochwaldränder und die hier vorhandenen Grenzlinienstrukturen stellen grundsätzlich geeignete Habitate für die Schlingnatter dar. Von dort aus könnte sie sich auch in das Grundstück Fl.-Nr. 700 (Gmkg. Zapfendorf) hinein ausbreiten. Eine Beeinträchtigung ist insgesamt auszuschließen, da weder Eingriffe in den bestehenden Hochwald noch in das vorgenannte Grundstück erfolgen.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Arten ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.5 Amphibien

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen des Europäischen Laubfrosches, der Knoblauchkröte, des Kleinen Wasserfrosches und des Nördlichen Kammmolches nach. Bezogen auf den Landkreis ist zusätzlich das Vorkommen der Gelbbauchunke, der Kreuzkröte und des Springfrosches ausgewiesen.

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für die Arten notwendigen Voraussetzungen, Lebensräume und Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch in seinem Umfeld sind sie nicht vorhanden.
- Im Rahmen der Bestandsbegehungen konnten Exemplare der Arten weder verhört noch beobachtet werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.6 Libellen

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen der Grünen Flussjungfer aus (Lebensräume: Mittel-/Unterläufe naturnaher Flüsse und größerer Bäche der Ebene und des Hügellandes; Fließgewässer dürfen nicht zu kühl sein und benötigen sauberes Wasser, kiesig - sandigen Grund, mittlere Fließgeschwindigkeit und Bereiche mit geringer Wassertiefe; von Bedeutung sind sonnige Uferabschnitte oder zumindest abschnittsweise nur geringe Beschattung durch Uferbäume; Schlupf- und Fluggebiete müssen nicht identisch sein; insbesondere Weibchen findet man oft weit entfernt vom Gewässer, u. a. gern auf Waldlichtungen und -wegen; Männchen besetzen an kleineren Fließgewässern besonnte, exponierte Sitzwarten in Ufervegetation).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der Art notwendigen Voraussetzungen, Lebensräume und Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Aufgrund der vergleichsweise hohen Distanzen zu den nächstgelegenen Fließgewässerlebensräumen (Aspach, Laufer Bach, Main) sind auch Flugbewegungen vagabundierender Einzelexemplare im Plangebiet ausgeschlossen.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.7 Käfer

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt kein Vorkommen prüfrelevanter Käferarten nach, bezogen auf den Landkreis das Vorkommen des Eremiten (Lebensräume: Laubwälder, Alleen und Parks mit alten, anbrüchigen, meist einzeln stehenden Bäumen; Larven leben in mit Mulm gefüllten Höhlen alter, aufrecht stehender Bäume; entscheidend für eine erfolgreiche Entwicklung ist ausreichend große und feuchte Baumhöhle mit mehreren Litern Mulm, die nur in entsprechend alten und mächtigen Bäumen bzw. sehr starken Ästen Platz findet (Brusthöhendurchmesser meist > 1 m, z. T. aber schon ca. 20 - 25 cm); besiedelt werden insbesondere Eiche, Linde, Buche, alte Kopfweiden und Obstbäume, aber auch Esche, Kastanie, Walnuss und exotische Baumarten in Parks; entscheidend ist offenbar Bestands- bzw. Einzelbaumalter und damit die Habitattradition).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet fehlen die für das Vorkommen der Arten genannten Biotopbäume.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Art ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.8 Schmetterlinge

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf - Ameisenbläulings (Lebensräume: Pfeifengras-, Feucht- und Glatthaferwiesen, feuchte Hochstaudenfluren; toleriert im Vergleich zur Schwesternart auch trockenere, nährstoffreichere Standortbedingungen; Eiablage erfolgt ausschließlich in Blütenköpfe des Großen Wiesenknopfs; Raupe bohrt sich nach Schlupf in Pflanze ein, befrisst Blüte von innen, verlässt Pflanze im vierten Larvenstadium und vollzieht weitere Entwicklung in Nestern bestimmter Ameisenarten (Hauptwirt: Rote Knotenameise, *Myrmica rubra*); Vorkommensdichte der Wirtsameisen stellt i. d. R. begrenzenden Faktor für Vorkommen und Populationsgröße dar; für Ameise wiederum sind Mikroklima und Vegetationsstruktur entscheidende Habitatparameter; *Myrmica rubra* bevorzugt mäßig feuchtes bis feuchtes Standortmilieu und eher dichte, schattierende Vegetationsstruktur), des Hellen Wiesenknopf - Ameisenbläulings (Lebensräume: Pfeifengras-/Feuchtwiesen, feuchte Hochstaudenfluren; deutlich höhere Habitatansprüche als Schwesterart u. a. im Hinblick auf die Flächengröße; alleinige Eiablage- und Raupennahrungspflanze ist der Große Wiesenknopf; Eier werden einzeln in meist noch grüne Blütenköpfchen gelegt, wo Jungraupen zunächst von Blüten und Samenanlagen leben; im vierten Stadium werden Raupen am Boden von *Myrmica* - Ameisen aufgesammelt; als Hauptwirt und damit meist limitierenden Faktor für Populationen fungiert in Bayern *Myrmica scabrinodis*; deren Habitate müssen ausreichend feucht und eher schütter bewachsen sein. Flugzeit reicht von Anfang Juli bis Ende August) und des Thymian - Ameisenbläulings nach (Lebensräume: Xerothermophiler Offenlandbewohner; besiedelt überwiegend trocken - warme, lückig bewachsene Kalk - Magerrasen - Komplexe, einschließlich deren Pionierstadien; auch Borstgrasrasen, alpine Rasen und im Donaumoos sogar entwässerte Niedermoore mit sekundärem Thymianbewuchs können Larvalhabitate darstellen; als Nahrungsquellen nutzen Falter auch Blüten in benachbarten Lebensräumen; Eier werden einzeln an Blüten des Arznei - Thymians (*Thymus pulegioides* agg.) oder des Gewöhnlichen Dosts (*Organum vulgare*) abgelegt, meist im Bereich der Blütenknospen; je nach mikroklimatischen Standortverhältnissen werden entweder Thymian (bei eher kühlem Mikroklima) oder Dost (bei eher trockenwarmem Mikroklima) zur Eiablage bevorzugt; Raupen fressen Blüten und werden im Spätsommer am Boden von Ameisen der Gattung *Myrmica* adoptiert; Hauptwirt ist *Myrmica sabuleti*). Bezogen auf den Landkreis ist zusätzlich das Vorkommen des Apollofalters nachgewiesen (Lebensräume: Offene, sonnenexponierte felsige Hänge bzw. felsdurchsetzte, beweidete Trockenhänge und Magerrasen mit guten Beständen der alleinigen Raupennährpflanze Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*); bei außeralpinen Vorkommen spielen heute Ersatzlebensräume eine entscheidende Rolle, insbesondere Plattenkalk - Abraumhalden in Südlicher Frankenalb; in Bayerischen Alpen handelt es sich meist um primär waldarme bis waldfreie, meist südexponierte Felswände und Schutthalden sowie felsdurchsetzte magere Almweiden; für erfolgreiche Reproduktion ist gute Ernährung der Weibchen mit Nektar wichtig; bevorzugt aufgesucht werden blaue Blüten, (z. B. Taubenskabiose, verschiedener Distelarten); Weibchen heftet Eier einzeln im Bereich Raupenfraßpflanze meist an trockene Grashalme o. ä.; im Ei überwintende Raupe schlüpft bereits im März; muss zu dieser Zeit Erwärmung und Rückstrahlung der offenen, d. h. schütter bewachsenen Fels- oberfläche ausnutzen, um sich entwickeln zu können; erste Entwicklungsphase ist sehr kritisch für Larven und ganz entscheidend abhängig von Habitat-





qualität (vollsonnig, trocken); Raupe verpuppt sich Ende Mai unterirdisch; Hauptflugzeit in Bayern im Juli).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Das Vorkommen des Apollofalters und des Thymian - Ameisenbläulings kann aufgrund des Fehlens der für die jeweiligen Vorkommen notwendigen Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden.
- Ganz am Südrand des Plangebietes, an den Südgrenzen der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 687 und 698 (beide Gmkg. Zapfendorf) und auf dem Grundstück Fl.-Nr. 700 (Gmkg. Zapfendorf) konnten Einzelexemplare des Großen Wiesenknopfes festgestellt werden, jedoch in ihrem Umfeld keine Ameisenhaufen. Exemplare des Ameisenbläulings konnten jahreszeitbedingt nicht festgestellt werden. Aufgrund der bekannten Mahdzeitpunkte kann eine Bodenständigkeit des Ameisenbläulings ausgeschlossen werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Art ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.9 Weichtiere

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen der Bachmuschel/Gemeinen Flussmuschel nach (Lebensräume: Saubere, eher nährstoffreichere Bäche/Flüsse mit mäßig strömendem Wasser und sandig - kiesigem Substrat; bevorzugt werden Gewässer mit Güteklasse II und geringer Nitratbelastung; für erfolgreiche Fortpflanzung auf bestimmte Fischarten (Wirtsfische wie Döbel, Elritze, Flussbarsch, Rottfeder, Mühlkoppe, Dreistachliger Stichling) angewiesen).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind keine Fließgewässer vorhanden. In Folge des BBP/GOP werden Fließgewässer nicht beeinträchtigt und/oder verändert.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Art ist ausgeschlossen.

#### 12.2.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz - RL

##### 12.2.3.1 Bodenbrüter

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen diverser Bodenbrüter nach (z. B. Flussuferläufer, Graugans, Feldlerche, Tafelente, Wachtel, Wachtelkönig, Rebhuhn, Goldammer, Grauammer, Wiesenpieper, Brachpieper, Baumpieper, Feldschwirl, Heidelerche, Haubenlerche, Steinschmätzer, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Waldschnepfe, Kiebitz, Lachmöwe, Flussregenpfeifer, Bekassine).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind Grünlandflächen vorhanden. Aufgrund der allseitig umgebenden Bebauung (überwiegend gewerblich/industriell genutzt), der kreuzenden Hochspannungsfreileitungen mit Masten sowie der benachbarten Gehölzkulissen (Hochwaldrand) und fortlaufender optischer und akustischer Störreize sowie Bewegungsstörreize stellen diese Grünlandflächen keine geeigneten Lebensräume für Bodenbrüter dar.
- Im Rahmen der Begehungen wurden keine Bodenbrütervorkommen nachgewiesen.
- Unabhängig davon hat der Markt Zapfendorf zur sicheren Seite hin eine Vermeidungsmaßnahme (s. Teil A. Kap. 12.3 „Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“) erarbeitet.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist bei Berücksichtigung der erarbeiteten Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen.

#### 12.2.3.2 Gebäude-/siedlungsbezogene Vogelarten

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen diverser gebäude-/siedlungsbezogener Vogelarten nach (z. B. Feldsperling, Mauersegler, Wiedehopf, Dohle, Wanderfalke, Turmfalke, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Schleiereule, Waldkauz).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind Gebäude (z. B. Wohngebäude, Garagen, Scheunen, Lagerhallen, Schuppen, Industrie-/Gewerbebauten) vorhanden.
- Insbesondere an den Betriebsgebäuden der BMI ist das Vorkommen von Fledermäusen auszuschließen, da dies bereits aus hygienischen/ gesundheitstechnischen Gründen (Lebensmittelproduktion) unzulässig wäre. Insofern ist auch eine Beeinträchtigung der Artengruppe in Folge künftiger Gebäudeabbrucharbeiten ausgeschlossen. Im Rahmen der Bestandsbegehungen wurden entsprechend keine Spuren auf einen früheren Besatz festgestellt.
- Künstliche Nisthilfen sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Von der Entstehung neuer Gebäude/Nebengebäude können z. B. evtl. Rauch- und Mehlschwalben, Feldsperlinge profitieren.
- Für die an das Plangebiet grenzenden Siedlungsflächen sind die üblichen siedlungstypischen Vogelarten anzunehmen (z. B. Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Elster, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Grünfink, Haussperling, Kohlmeise, Mehlschwalbe, Mönchsgrasmücke, Rauchschwalbe, Rotkehlchen, Star, Türkentaube und Zaunkönig). Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Vergrößerung der Siedlungsflächen handelt, ist davon auszugehen, dass für diese Arten künftige Vorhaben gegenüber dem Status quo keine Verschlechterung bedeuten und sich diese sog. „Allerweltsarten“ an die neuen Verhältnisse anpassen werden.

- Die im Rahmen der Bestandsbegehungen dokumentierten Vogelarten können den Ausführungen in Anlage 2 („Dokumentation artenschutzrechtliche Bestandsbegehungen“) zu dieser Planbegründung entnommen werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

### 12.2.3.3 Gehölzbrüter (Heckbrüter, Baumbrüter, Freibrüter)

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen diverser, frei in Gehölzen brütender Vögel aus (z. B. Habicht, Sperber, Graureiher, Raubwürger, Waldohreule, Uhu, Mäusebussard, Gelbspötter, Bluthänfling, Erlenzeisig, Weißstorch, Kolkrabe, Kuckuck, Baumfalke, Turmfalke, Neuntöter, Nachtigall, Schwarzmilan, Rotmilan, Pirol, Wespenbussard, Gartenrotschwanz, Turteltaube, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die im Plangebiet vorhandenen, für die Artengruppe relevanten Gehölzstrukturen am Südrand der Kr BA 1 sind zum Erhalt festgesetzt, insofern gehen keine Lebensraumstrukturen verloren.
- Gegenüber dem Status quo ergeben sich aus artenschutzrechtlicher Sicht in Folge des vBBP/GOP im Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 700 (Gmkg. Zapfendorf) keine Veränderungen und insofern keine Eingriffserheblichkeiten, die nicht bereits derzeit schon ohnehin bestehen (Rodung von Christbäumen).
- Am Südrand der Fl.-Nr. 686/1 (Gmkg. Zapfendorf) stehen sieben klein- bis maximal mittelgroßkronige Laubbäume (Eiche, Ahorn, Crataegus). Die Rodung dieser Einzelbäume ist gemäß vBBP/GOP zulässig.
- Künstliche Nisthilfen, Horstbäume, Bäume mit Baumhöhlen, Spechtlöchern o. ä. Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.
- Nester konnten im Rahmen der Bestandsbegehungen nicht festgestellt werden. Das Grundstück Fl.-Nr. 700 (Gmkg. Zapfendorf) wurde auf Nester hin nicht untersucht, da hier auf Grundlage des vBBP/GOP keine Eingriffe in den Bestand verursacht werden.
- Die im Rahmen der Bestandsbegehungen dokumentierten Vogelarten können den Ausführungen in Anlage 2 („Dokumentation artenschutzrechtliche Bestandsbegehungen“) zu dieser Planbegründung entnommen werden.
- Der Markt Zapfendorf berücksichtigt bei unvermeidbaren Rodungen die diesbezüglich geltenden gesetzlichen Fristen (s. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist bei Berücksichtigung der gesetzlich geltenden Rodungsfrist auszuschließen.

#### 12.2.3.4 Gehölzbrüter (Höhlenbrüter)

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen prüfrelevanter Höhlenbrüter aus (z. B. Hohltaube, Dohle, Kleinspecht, Schwarzspecht, Wendehals, Trauerschnäpper, Grauspecht, Grünspecht, Waldkauz, Wiedehopf).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind keine für die Artengruppe relevanten Biotopbäume vorhanden.
- Die im Rahmen der Bestandsbegehungen dokumentierten Vogelarten können den Ausführungen in Anlage 2 („Dokumentation artenschutzrechtliche Bestandsbegehungen“) zu dieser Planbegründung entnommen werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

### 12.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind zu treffen, um Gefährdungen der nach den hierfür einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

- „V 1“: Maßnahmen zum Schutz der Insekten (bereits mittels Festsetzungen sanktioniert):
  - a) Festsetzung zur Verwendung von Insektennährgehölzen und zur Entwicklung arten-, blühreicher Wiesenflächen (s. Teil A. Kap. 8.8 „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und Teil A. Kap. 8.7 „Grünflächen“)
- „V 2“: Maßnahmen zum Schutz der Vögel und Fledermäuse (bereits mittels Festsetzungen sanktioniert):
  - a) Festsetzung von Erhaltungsgeboten (s. Teil A. Kap. 8.8 „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“)
  - b) Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Vogelschlag (s. Teil A. Kap. 9.3 „Fasadengestaltung“)
  - c) Festsetzung zur Entwicklung von Waldflächen (s. Teil A. Kap. 8.8 „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“)

- „V 3“: Maßnahmen zur Minimierung der künftig vom Plangebiet ausgehenden Barrierewirkung für bodenbezogen lebende Klein-/Mittelsäuger (bereits mittels Festsetzungen sanktioniert):
  - a) Verbot von Einfriedungssockeln an den seitlichen hinteren Grundstücksgrenzen sowie Verbot grenzständiger Einfriedungsmauern (s. Teil A. Kap. 9.4 „Einfriedungen“)
- „V 4“: Steuerung der Bauzeit (Sanktionierung/Regelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB, sofern nicht ohnehin bereits anderweitig gesetzlich geregelt):
  - a) Für Gehölzrodungen gelten die gesetzlichen Rodungsfristen (Anfang Oktober bis Ende Februar) gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG
  - b) Zum Schutz der saP - relevanten Tierarten ist die Baufeldräumung (Abschieben Oberboden inkl. Vegetationsdecke) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb der Brutzeit auszuführen.
  - c) Die unter den Buchstaben b) genannten Arbeiten sind auch außerhalb der dort jeweils genannten Zeiträume zulässig, sofern durch eine hierfür qualifizierte Fachkraft in Abstimmung mit der UNB am LRA Bamberg mittels Bestandsbegehung nachgewiesen ist, dass in den jeweiligen Baubereichen das Vorkommen zu schützender Tierarten (insbesondere Bodenbrütervorkommen ausgeschlossen ist.

Das Sanktionieren der Maßnahmen „V 4“ mittels Festsetzung ist planungsrechtlich unzulässig, da es sich um die Festlegung zeitlicher Fristen sowie um verhaltensbezogene Maßnahmen handelt. Die Umsetzung/Einhaltung ist über entsprechende Auflagen auf der Zulassungsebene zu sanktionieren und sicherzustellen (§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB).

Hinsichtlich des Schutzes von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gilt u. a. DIN 18 920 (daher keine weiteren Festsetzungen notwendig).

#### **12.4 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen, ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)**

Hierbei handelt es sich um Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF - Maßnahmen), die dazu dienen, Beeinträchtigungen bzw. Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Der Markt Zapfendorf kann nach aktuellem Kenntnisstand keine Notwendigkeit erkennen, im Vorfeld künftig unvermeidbarer Eingriffe solche Maßnahmen durchführen zu müssen.

## 12.5 Gutachterliches Fazit

Das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist ausgeschlossen, sofern die Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt und umgesetzt werden. Es gibt keine Notwendigkeit zur Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Der Markt Zapfendorf kann auf Grundlage der von ihm erhobenen bzw. der ihm seitens Dritter zur Verfügung gestellten Informationen nicht erkennen, dass im Hinblick auf den Artenschutz unüberwindbare Hindernisse vorlägen, die die Planrechtfertigung des vBBP/GOP in Frage stellen.

Der Markt Zapfendorf hat keine detaillierte Ermittlung der vorhandenen Tierwelt vorgenommen und musste dies auch nicht. Er hat stattdessen eine umfassende Ermittlung der örtlich vorhandenen Biotoptypen, Flächennutzungen usw. in ihrer spezifischen faunistischen, floristischen bzw. vegetationsökologischen Zusammensetzung vorgenommen und mit der ergänzenden Anmerkung versehen, dass auf Basis der während der Beobachtungstermine getätigten Zufallsbeobachtungen der Planungsraum als Teilgebiet ohne besondere tierökologische Bedeutung anzusehen ist. Der Markt Zapfendorf geht damit von einem typischen, allgemeinen Erfahrungswerten entsprechenden Tierbesatz aus. Je typischer die Gebietsstruktur des Eingriffsbereiches ist, desto eher kann auch auf typisierende Merkmale und allgemeine Erfahrungen abgestellt werden, zumal wenn - wie hier - keine Anhaltspunkte für die Schädigung besonders seltener Arten vorliegen, denen im Rahmen der Ermittlung nachzugehen gewesen wäre.

Auch setzt die Prüfung, ob von einem Planvorhaben ggf. geschützte Tierarten betroffen sind, die etwa den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG unterliegen, eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen Tierarten und ihrer Lebensräume voraus. Das verpflichtet den Markt Zapfendorf allerdings nicht, ein lückenloses Arteninventar zu erstellen. Die Untersuchungstiefe hängt vielmehr maßgeblich von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall ab. Dabei kommen als Erkenntnisquellen Bestandserfassungen vor Ort und die Auswertung bereits vorhandener Erkenntnisse und Fachliteratur in Betracht, die sich wechselseitig ergänzen können. Die Anforderungen namentlich an speziell auf die aktuelle Planung bezogene Erfassungen - etwa durch spezielle Begehungen - sind jedoch nicht zu überspannen. Untersuchungen quasi „ins Blaue hinein“ sind nicht veranlasst. Auch ist nicht zu vernachlässigen, dass Bestandsaufnahmen vor Ort, so umfassend sie auch sein mögen, letztlich nur eine Momentaufnahme und aktuelle Abschätzung der Situation von Fauna und Flora darstellen und den „wahren“ Bestand nie vollständig abbilden können. Schließlich ist der - auch europarechtlich verankerte - Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu beachten, der den Untersuchungsaufwand maßgeblich steuert. Dieser Grundsatz würde verfehlt, wenn Anforderungen an die artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme gestellt würden, die keinen für die Planungsentscheidung wesentlichen Erkenntnisgewinn versprechen und außerhalb jedes vernünftigen Verhältnisses zu dem damit erreichbaren Gewinn für Natur und Umwelt stehen würden.

Das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten, Entnahme, Beschädigung, Zerstörung der Entwicklungsformen) ist nicht einschlägig. Bereits der hierfür zugrunde zu legende Maßstab der Signifikanz, wonach innerhalb der Flächen des Plangebietes ein Aktivitätsschwerpunkt von Arten vorkommen muss, ist nicht einschlägig.

Das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG bezogen auf den Erhaltungszustand der örtlichen Populationen ist nicht einschlägig. Es werden keine erheblichen Störungen mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand von Lokalpopulationen erwartet. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist immer dann anzunehmen, wenn sich als Folge der Störung die Größe oder der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population signifikant und nachhaltig verringert. Bei häufigen und weit verbreiteten Arten führen kleinräumige Störungen einzelner Individuen im Regelfall nicht zu einem Verstoß gegen das Störungsverbot. Die im Plangebiet vorkommenden und im Rahmen der Erstbegehung beobachteten Vogelarten sind verbreitete Arten, die auch in Siedlungsbereichen brüten, soweit geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind. Aufgrund der Lage des Plangebietes im direkten Umfeld zu bestehenden Siedlungsflächen ist davon auszugehen, dass es sich überwiegend um störungsunempfindliche, ungefährdete Arten des Siedlungsraumes handelt. Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Plangebietes und in Anbetracht der umliegenden Flächen wird kein Konfliktniveau erreicht, welches eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der Fledermäuse und oder Vögel erwirken könnte.

Gleiches gilt für den Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Hierbei geht es nicht um den „Lebensraum“ oder um „Lebensstätten“ (insbesondere nicht um Nahrungshabitate), sondern ganz eng um Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Es geht auch nicht um eine irgendwie geartete „Beeinträchtigung“, sondern ganz konkret um deren Beschädigung und Zerstörung. Potenzielle Quartiere sind hierbei nicht betrachtungsrelevant, sondern nur tatsächlich genutzte Quartiere. Der Verlust von einzelnen Tagesverstecken oder Zwischenquartieren bzw. von einzelnen zur Brut geeigneten Strukturen in einer siedlungsgeprägten Umgebung mit hohem Ausweichpotenzial und Vorkommen von ausschließlich ungefährdeten Vogelarten schränkt in der Regel die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht ein.

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

### **13.1 Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffsumfanges**

Die Eingriffsermittlung sowie die Festlegung des daraus resultierenden Ausgleichsbedarfs basiert auf den Empfehlungen des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, die im vorliegenden Fall berücksichtigt und angewendet wird (Neufassung, Stand: 12/2021).

Der weit überwiegende Teil der Geltungsbereichsflächen ist bereits derzeit aus planungsrechtlicher Sicht als Bau- und Verkehrsflächen anzusprechen und wird entsprechend genutzt. Die nachfolgenden Ausführungen konzentrieren/beschränken sich daher auf folgende Bereiche:

- Flächen die zwar bereits im Geltungsbereich der rechtskräftigen Planurfassung des BBP „Scheßlitzer Straße/ Oberweg“ liegen, dort aber nicht als Bau-/Verkehrsflächen festgesetzt sind
- Flächen die bisher noch nicht Teil des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Planurfassung sind, und die erstmalig neu hinzukommen (südwestliche und südöstliche Erweiterungsflächen)

Dazu wurde eine Bestandsaufnahme der o. g. Flächen und deren entsprechenden Merkmalen und Ausprägungen durchgeführt. Anschließend erfolgte eine Bewertung der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume in den Kategorien „gering“ (3 Wertpunkte (WP)), „mittel“ (8 WP) und - sofern vorhanden - „hoch“ (11 WP - 15 WP) in Anlehnung an die Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]
Intensiv gepflegte Grünflächen, Scherrasen	5.872	3	0,8	14.093
Grünland, intensiv gepflegt	10.611	3	0,8	25.466
	3.837	3	0,0	0
Christbaummonokultur	2.549	3	0,0	0
Teilversiegelte Flächen (Schotter, Schotterrasen)	2.356	3	0,8	5.654
	154	3	0,0	0
Befestigte Flächen (asphaltiert)	5.041	0	0,8	0
Gebäude, Bauwerke	136	0	0,8	0
Blühbrache für Insekten	80	8	0,0	0
Brach-/Ruderalflächen	1.291	3	0,8	3.098
	480	3	0,0	0
Straßenbegleitgrün / Gehölze	253	8	0,8	1.619
<b>Summe</b>	<b>32.660 m<sup>2</sup></b>			<b>49.931</b>

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2.700 bis max. 3.000 Kelvin.	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von max. 2.200 Kelvin ist festgesetzt	Planbegründung
Rückhaltung von Niederschlagswasser in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken (RRB)“ sind festgesetzt	Planbegründung und Planurkunde
<b>Summe (max. 20 %)</b>		<b>10 %</b>

<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>	<b>44.938</b>
------------------------------------	---------------

Tab. 3: Bestandsbewertung mit Ermittlung Ausgleichsbedarf (Quelle: H & P)

Die Intensität des Eingriffes wurde gemäß den Vorgaben des Leitfadens soweit möglich aus dem Maß der baulichen Nutzung abgeleitet. Hierzu diente die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,8). Für die Eingriffsflächen, zu denen keine GRZ vorliegt (z. B. Grün-, Wasserflächen), wurde durch den Markt Zapfendorf ebenfalls gemäß Vorgabe des Leitfadens ein Beeinträchtigungsfaktor in Höhe von 0,0 gewählt, da hier gegenüber dem Status quo keine Versiegelung stattfinden wird. Die Wahl dieses Faktors orientiert sich an gleichlautenden Handlungsempfehlungen der BayKompV.





Vermeidungsmaßnahmen, die Beeinträchtigungen teilweise vermeiden, können über einen sog. „Planungsfaktor“ durch Abschläge von insgesamt bis zu max. 20 % vom ermittelten Ausgleichbedarf berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall erfolgt zum einen die Festsetzung, dass Außenanlagen und Fassaden nur mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von max. 2.200 Kelvin beleuchtet werden dürfen (s. Teil A. Kap. 9.6 „Beleuchtung“) und zum anderen die Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken (RRB)“ (s. Teil A. Kap. 8.5 „Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung“), wodurch gemäß den Vorgaben des Leitfadens ein Planungsfaktor in Form eines Abschlages in Höhe von 10,0 % des ermittelten Ausgleichsbedarfs angesetzt werden darf und wird. Die Berechnung erfolgte auf dem nachfolgend dargelegten Rechenweg.

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT/m}^2}{\text{Eingriffsfläche}} \times \frac{\text{Beeinträchtigungsfaktor/GRZ}}{\text{Planungsfaktor}}$$

Der in Folge der Planung zu kompensierende Ausgleichbedarf wurde mit **44.938 WP** berechnet (s. vorhergehende Tabelle). Dieser Eingriff muss umfangsgleich kompensiert werden.

Der Ausgleichsumfang für die Biotop- und Nutzungstypen ergibt sich durch Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten gemäß der folgenden Berechnung:

$$\text{Ausgleichsumfang} = \text{Fläche} \times \frac{\text{Prognosezustand nach Entwicklungszeit}^* - \text{Ausgangszustand}}{\text{Aufwertung}^{**}}$$

\* bei Entwicklungszeiten > 25 Jahre „Timelag“ - Abschlag erforderlich  
 \*\* bei Entsiegelungsmaßnahmen ggf. mit Entsiegelungsfaktor multiplizieren

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung mit Ortsangabe	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	L113	Eichen-Hainbuchenwald wechselfeuchter Standorte, alte Ausprägung	14	5.831	8	-	46.648
<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b>										<b>46.648</b>

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	46.648
<b>Summe Ausgleichsbedarf</b>	<b>44.938</b>
Differenz	1.710

Tab. 4: Ermittlung Ausgleichsumfang im Bereich der Ausgleichsflächen (Quelle: H & P)



Dazu ist auf einer externen Kompensationsfläche (Teilflächen der FI.-Nr. 2055, Gmkg. Zapfendorf), die derzeit als intensives Grünland (3 WP) genutzt wird, die Entwicklung eines Eichen - Hainbuchenwaldes wechselfeuchter Standorte (14 WP) vorgesehen. Ein Eichen - Hainbuchenwald wechselfeuchter Standorte benötigt mehr als 80 Jahre Entwicklungsdauer (Wiederherstellbarkeit W 5), um eine „alte“ Ausprägung zu erreichen, weshalb der Markt Zapfendorf hierfür einen „Timelag“ - Abschlag in Höhe von 3 WP vorgenommen hat. Dementsprechend kann nur eine anrechenbare Aufwertbarkeit in Höhe von 8 WP zugrunde gelegt werden (14 WP – 3 WP – 3 WP).

Die festgesetzte externe Kompensationsmaßnahme/-fläche ergibt einen Wert von 46.648 WP. Demnach liegt eine rechnerische Überkompensation im Umfang von 1.710 WP vor.

Die Bestandserfassung (Ausgangszustand), die Bewertung des Ausgangszustandes und die Darstellung des Eingriffes sind in Anlage 1 zu dieser Planbegründung mit separatem Umweltbericht dargestellt.

### 13.2 **Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahmen**

Der notwendige naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf externen Kompensationsflächen (s. Teil A. Kap. 8.8.2.2 „Externe Ausgleichsflächen“).

## 14 **FLÄCHENBILANZ**

Der Geltungsbereich des vBBP/GOP umfasst eine Fläche von ca. 7,34 ha und teilt sich gemäß Planzeichnung im Einzelnen wie folgt auf:

Gewerbegebiete:	1,02 ha	13,90 %
Industriegebiet:	4,90 ha	66,76 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen:	0,15 ha	2,04 %
Private Grünflächen:	0,69 ha	9,40 %
Ausgleichsflächen:	0,58 ha	7,90 %
<b>Geltungsbereichsgröße:</b>	<b>7,34 ha</b>	<b>100,00 %</b>

Die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen (ca. 40 m<sup>2</sup>) ist in der obigen Bilanzierung und der hier erfolgenden Rundung auf nur zwei Stellen hinter dem Komma nicht berücksichtigt. Gegenüber dem bereits derzeit planungsrechtlich als Bau-/Siedlungs-/ Verkehrsflächen festgesetzten und entsprechend geltenden Flächen ergibt sich in Folge der vorliegenden Planänderung/-erweiterung eine erstmalig neue, zusätzliche Flächeninanspruchnahme von ca. 2,04 ha.

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

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht gelten die in Teil A. Kapitel 1 („Planungsrechtliche Grundlagen“) aufgeführten Gesetze und Verord-



nungen. Die in der Planurkunde, in der Planbegründung und im Umweltbericht ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Rathaus Zapfendorf (Obergeschoss, Zimmer 14, Herrngasse 1, 96199 Zapfendorf) 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**

### **1. EINLEITUNG**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

##### **1.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes**

Die im Jahre 1952 gegründete Genossenschaft Bayerische Milchindustrie eG (BMI) betreibt in Zapfendorf mit mehr als 200 Mitarbeitern/-innen seit über 50 Jahren eine Werksanlagen. Im Zuge einer Weiterentwicklung der Geschäftsfelder soll der vor Ort bestehende Betrieb schrittweise umfangreich modernisiert und umstrukturiert werden. Dazu sind Investitionen in dreistelliger Millionenhöhe geplant, die den Standort Zapfendorf zum modernsten Ingredientswerk in Europa machen sollen/werden. Hier hergestellte Milch- und Molkenderivate kommen u. a. in Produkten wie Säuglingsnahrung, Back- und Süßwaren oder funktionaler Sportlernahrung zum Einsatz.

Die bestehenden Betriebsflächen der BMI liegen innerhalb der Geltungsbereichsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (BBP) mit der Bezeichnung „Scheßlitzer Straße/Oberweg“ (Satzungsbeschluss: 10.09.1987, rechtskräftig seit 29.04.1988), der im Osten/Südosten des Hauptortes Zapfendorf, südlich der „Scheßlitzer Straße“ (Kreisstraße Kr BA 1) und östlich der Straße „Oberweg“ im Wesentlichen Gewerbegebietsflächen gemäß § 8 BauNVO und Industriegebietsflächen gemäß § 9 BauNVO festsetzt. Der BBP „Scheßlitzer Straße/Oberweg“ wurde zwischenzeitlich einmal geändert.

Die seitens der BMI geplante Modernisierung, Umstrukturierung und Erweiterung des bestehenden Werkes lässt sich auf Grundlage der bis dato geltenden, planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften innerhalb des Geltungsbereiches der vorgenannten, rechtskräftigen Planurfassung des BBP „Scheßlitzer Straße/Oberweg“ nicht realisieren. Die BMI hat sich aber bewusst dazu entschieden, aus Gründen der Nachhaltigkeit, des Ressourcen- (Boden/Fläche) sowie des Natur- und Artenschutzes auf einen Neubau auf der „Grünen Wiese“ und damit unter Inanspruchnahme von Flächen der bisher unberührten, freien Landschaft zu verzichten und ihr Vorhaben stattdessen am bestehenden Standort zu realisieren.

Hierfür wird es notwendig, weite Teilflächen des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Planurfassung zu überplanen, bisher hier geltende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zu ändern, anzupassen

und zu ergänzen sowie bislang noch nicht innerhalb des Geltungsbereiches eine Bebauungsplanes liegende Grundstücke erstmalig neu zu überplanen.

Der Markt Zapfendorf unterstützt das Planungsvorhaben der BMI und trägt mit dem vorliegenden vBBP/GOP zur langfristigen Sicherung des Betriebsstandortes Zapfendorf bei.

Der vBBP/GOP berücksichtigt das städtebauliche Ziel, den Belangen der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB Rechnung zu tragen sowie Arbeitsplätze zu erhalten, zu sichern bzw. zu schaffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB). Gleichzeitig berücksichtigt er die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sowie die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Wie aus den nachfolgenden Ausführungen hervorgeht, berücksichtigt der vBBP/GOP u. a. noch weitere Belange i. S. d. § 1 Abs. 6 BauGB (s. Teil A. Kap. 7 „Städtebauliche Bestandsaufnahme“) sowie insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung sicherzustellen und die vorgenannten städtischen Planungsziele zu erfüllen, ist es erforderlich, das vorliegende Bauleitplanverfahren durchzuführen. Vor diesem Hintergrund fasste der Gemeinderat des Marktes Zapfendorf am 16.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den für das vorliegende Bauleitplanverfahren notwendigen Aufstellungsbeschluss. Die planerische Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist vorhanden und begründet.

1.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

1.1.2.1 Angaben zum Standort mit Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Osten/Südosten des Hauptortes Zapfendorf, südlich der „Scheßlitzer Straße“ (Kr BA 1) und östlich der Straße „Oberweg“. Die Hauptzufahrt zum Plangebiet erfolgt aus Richtung Norden, über die „Scheßlitzer Straße“. Eine untergeordnete Zufahrtmöglichkeit besteht aus Richtung Westen über die Straße „Oberweg“.

Der weit überwiegende Teil der Geltungsbereichsflächen ist bereits derzeit aus planungsrechtlicher Sicht als Bau- und Verkehrsflächen anzusprechen und wird entsprechend genutzt. Die nachfolgenden Ausführungen konzentrieren/beschränken sich daher auf folgende Bereiche:

- Flächen die zwar bereits im Geltungsbereich der rechtskräftigen Planurfassung des BBP „Scheßlitzer Straße/ Oberweg“ liegen, dort aber nicht als Bau-/Verkehrsflächen festgesetzt sind
- Flächen die bisher noch nicht Teil des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Planurfassung sind, und die erstmalig neu hinzukommen (südwestliche und südöstliche Erweiterungsflächen)

Gemäß Grunddatenbestand des ALKIS (Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem) handelt es sich bei den Grundstücken mit den Fl.-Nr.

686/2, 686/3 und 686/4 (alle Gmkg. Zapfendorf) um Ackerland. Diese drei Flächen werden derzeit als Grünland bewirtschaftet (laut Auskunft des Grundstückseigentümers werden die Flächen mindestens zweimal jährlich gemulcht, das anfallende Schnittgut verbleibt jedes Mal auf den Flächen). Die Grundstücke sind ebenflächig. Die Westgrenze der Fl.-Nr. 686/3 (Gmkg. Zapfendorf) wird gegenüber dem westlich benachbarten, tiefer liegenden Grundstück Fl.-Nr. 686/5 (Gmkg. Zapfendorf, Einkaufsmarkt Lidl, NKD - Markt, Getränkemarkt) mit Beton - L - Steinen eingefasst/abgegrenzt (Höhenversprung ohne Absturzsicherung). Gleiches gilt für die Nordgrenze der Fl.-Nr. 686/4 (Gmkg. Zapfendorf, metallverarbeitender Betrieb); entlang deren Westgrenze befindet sich ein Maschendrahtzaun (ohne Zaunsockel). Entlang der Ostgrenze der Fl.-Nr. 686/2 (Gmkg. Zapfendorf) grenzt ein ca. 1,80 m hoher, grüner Maschendrahtzaun das derzeitige Betriebsgelände der BMI gegenüber den Grünlandflächen ab. Entlang des Zaunes stocken vereinzelt stehende, niedrige, schmale Sträucher (Gehölzsukzession, Eiche, Schlehe, Hundsrose, Liguster), die regelmäßig eingekürzt/auf Stock gesetzt werden (ohne Biotopstrukturen). In Richtung Norden gehen die Fl.-Nr. 686/2 und 686/3 (beide Gmkg. Zapfendorf) mit einer flachen, strukturlosen Wiesenböschung in den Straßenraum der „Scheßlitzer Straße“ (mit straßenbegleitendem Gehweg) über. Im Süden grenzen die drei vorgenannten Grundstücke direkt an einen asphaltierten Wendehammer (Teilflächen der Fl.-Nr. 686/10, Gmkg. Zapfendorf), der sich am südöstlichen Ausbauende des ebenfalls asphaltierten „Oberweges“ befindet. Die drei Grundstücke fallen kontinuierlich von Süden in Richtung Norden von ca. 262,90 m ü. NN auf ca. 259,10 m ü. NN (Höhendifferenz von ca. 3,80 m auf einer Länge von ca. 105,0 m; Längsgefälle ca. 3,62 %). Gleichzeitig sind die drei Flächen leicht von Osten nach Westen geneigt. Die Grundstücke liegen unter einer 110 - kV - Hochspannungsfreileitung.

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 704 (Gmkg. Zapfendorf) wird ebenfalls als Grünland genutzt (Bewirtschaftung wie vorbeschrieben) und ist vollständig gehölzfrei und strukturlos (keine besonderen Geländestrukturen wie Böschungen, Ranken, Raine, Hecken vorhanden). Laut ALKIS - Daten handelt es sich um Grünland. Auf dem Grundstück steht ein großer Mast, der zur vorgenannten 110 - kV - Hochspannungsfreileitung gehört. Die westliche Grundstücksgrenze wird von Einfriedungen (Maschendrahtzäunen mit/ohne Sockelmauern eingefasst, die private Wohn- und Gartengrundstücke begrenzen (Fl.-Nr. 705 und 706/4, beide Gmkg. Zapfendorf). Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft eine gehölzfreie Böschungfläche, die von Norden nach Süden an Höhe gewinnt. Sie gehört zu den östlich benachbarten, gehölzfreien Grundstücken. Die Böschung ist im Rahmen anthropogen, flächiger Geländeauffüllungen im Bereich der Fl.-Nr. 686/10, 686/11 (beide Gmkg. Zapfendorf) entstanden. An der Nordgrenze der Fl.-Nr. 704 (Gmkg. Zapfendorf) befinden sich ein Trafohaus der Bayernwerk Netz GmbH (Trafohaus TH - Nr. 410073, Oberweg 21, Fl.-Nr. 704/1, Gmkg. Zapfendorf) sowie die asphaltierte Straße „Oberweg“. Im Süden geht die Fl.-Nr. 704 (Gmkg. Zapfendorf) in einen geschotterten Wirtschafts-/Wiesenweg über (Teilflächen der Fl.-Nr. 703, Gmkg. Zapfendorf).

Im Falle des Grundstückes Fl.-Nr. 703 (Gmkg. Zapfendorf) handelt es sich um eine weitere, gehölzfreie und strukturlose Grünlandfläche (Bewirtschaftung wie vorbeschrieben). Laut ALKIS handelt es sich um Grünland- und Wegeflächen. Ausgehend von der „Gartenstraße“ im Westen durchzieht ein Schotterweg das Grundstück in Richtung Osten und geht am östlichen Grundstücksende in einen unbefestigten Wiesenweg über.

Die ALKIS - Daten weisen im Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 701 und 702 (beide Gmkg. Zapfendorf) als aktuelle Nutzung „Grünland“ aus. Dies entspricht der aktuellen Nutzung. Auf einer kleinen Teilfläche im Nordwesten der Fl.-Nr. 702 (Gmkg. Zapfendorf) ist ein Grundstücksstreifen als Blühwiese mit dem Schwerpunkt auf die Förderung von Insekten (insbesondere Hummeln/Bienen) angelegt. Eine Tafel informiert über Sinn und Zweck sowie die Urheber dieser Kleinmaßnahme. Der Westrand der Fl.-Nr. 702 (Gmkg. Zapfendorf) grenzt an einen geschotterten Wirtschaftsweg (Fl.-Nr. 702/1, Gmkg. Zapfendorf, gleichzeitig Wanderweg des Rennsteinvereines 1896 e. V. „Sieben - Flüsse - Wanderweg Nr. 7“, Fernwanderweg „Pfafritt (Omega)“). Besondere, wegbegleitende Saumstreifen sind hier nicht vorhanden. Im Süden grenzen die Fl.-Nr. 701 und 702 (beide Gmkg. Zapfendorf) an einen nicht befestigten Wirtschafts-/Wiesenweg (Fl.-Nr. 2055/4, Gmkg. Zapfendorf). Am Oststrand der Fl.-Nr. 701 (Gmkg. Zapfendorf) waren zum Zeitpunkt der Erstbegehung 10 Baumstümpfe kleinerer Laubgehölze (wohl Obstbäume, Halbstämme gemäß den festzustellenden Spuren/Resten, Früchten, Laub) festzustellen.

Das Grundstück Fl.-Nr. 700 (Gmkg. Zapfendorf) wird aktuell als Christbaumkultur genutzt, die seit längerer Zeit nicht mehr aktiv bewirtschaftet wird (keine Verjüngungspflanzungen erkennbar). Ein Einschlag erfolgt nur noch vereinzelt, wie aus der zwischenzeitlich erreichten Wuchshöhe des vorhandenen Baumbestandes geschlossen werden kann. Der Bestand ist teils lückig. In den offenen Bereichen befinden sich regelmäßig gemähte/gepflegte Wiesenflächen (stark vermoost, teils mit Altgras). Zwischen den Baumreihen (stark verschattet, dunkel) haben sich flächendeckend Mooschichten ausgebildet (stark saure, feuchte Bodenverhältnisse). Vereinzelt sind kleinere Haufwerke aus frischem Astschnittgut vorzufinden sowie frisch gefällte Fichten/Nordmantannen, die zu Brennholz verarbeitet wurden/werden.

In Richtung Osten schließt sich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 699 (Gmkg. Zapfendorf) an. Zum Zeitpunkt der Bestandsbegehung war hier eine Brach-/Ruderalfläche festzustellen. Gemäß Luftbilddauswertung handelte es sich um eine frühere Christbaumkultur, die jedoch auf Grundlage der vor Ort erkennbaren Spuren schon seit längerer Zeit nicht mehr aktiv bewirtschaftet und auch ansonsten nicht mehr gepflegt wurde und der Sukzession unterliegt.

Auch das wiederum östlich benachbarte Grundstück mit der Fl.-Nr. 698 (Gmkg. Zapfendorf) wird als Grünland bewirtschaftet (Pflege s. vorherige Angaben). Auch dieses ist vollständig gehölzfrei.

Die erstmalig überplanten Teilflächen der Fl.-Nr. 687 (Gmkg. Zapfendorf) präsentieren sich als Grünland, als Teilabschnitt eines geschotterten Betriebsweges sowie als asphaltierte Betriebs-/Lagerflächen. Gehölze sind hier nicht vorhanden. Bei diesen Teilflächen handelt es sich um das frühere (zwischenzeitlich nicht mehr existente) Buchgrundstück mit der Fl.-Nr. 697 (Gmkg. Zapfendorf), das zwischenzeitlich dem Großgrundstück Fl.-Nr. 687 (Gmkg. Zapfendorf) zugeschlagen wurde. Das östlich anschließende Grundstück Fl.-Nr. 2058/1 (Gmkg. Zapfendorf) befindet sich innerhalb der eingezäunten Betriebsfläche der BMI. Es handelt sich um eine strukturlose, intensiv gepflegte Wiesen-/Rasenfläche, die in Richtung Norden in eine steilere, teilweise mit Natursteinschüttung gegen Erosion gesicherte Böschungfläche übergeht, die wiederum an ihrem Nordrand durch eine massive Gabionenwand abgefangen wird. Die vorhergehenden Ausführungen gelten für die östlich angrenzenden Grundstücke mit den Fl.-Nr. 2055 - 2057 (alle Gmkg. Zapfendorf) analog. Er-



gänzend finden sich hier größere, vollflächig asphaltierte Betriebsflächen eines zur BMI gehörenden Ladehofes.

Das Grundstück Fl.-Nr. 2055 (Gmkg. Zapfendorf) wird derzeit als Grünlandfläche genutzt.

Die aktuelle Situation zum Zeitpunkt der Bestandsbegehungen ist im Bestandsplan (s. Anlage 1 zur Planbegründung mit Umweltbericht) dargestellt.

#### 1.1.2.2 Angaben zu Art und Umfang sowie zum Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereiches (= Plangebiet) des vBBP/GOP beträgt ca. 7,34 ha. Die Geltungsbereichsflächen liegen vollständig in der Gemarkung (Gmkg.) Zapfendorf, werden

im Norden durch die Grundstücke mit den Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 675/1, 675/2, 675/40 - 675/42 (alle „Scheßlitzer Straße“),

im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 2055/4 (Wirtschaftsweg), 2056 - 2059 (alles Wald) und 2070 (Wald),

im Westen durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 686/5 (Einkaufsmärkte), 686/12 (Privatgrundstück mit Wohnhaus, Nebenanlagen, Garten), 686/15 (gewerblich genutztes Grundstück mit Gebäude, Lager-/Stellplatzflächen), 686/7 (öffentliche Grünfläche/ Straßenbegleitgrün), 686/8 („Oberweg“), 705 und 706/1 (beides Privatgrundstücke mit Wohnhaus, Nebenanlagen, Garten), 706/2 (Grundstück mit Wohngebäude, gewerblich genutztem Gebäude, Nebenanlagen, Garten), 706/4 (private Garten-/Grünfläche), 703/1 und 801/1 (beide Wirtschaftsweg mit Grünland), 702/1 (Wirtschaftsweg) sowie

im Osten durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 2055/3 (Wirtschaftsweg), 2055/2 (Wald, Wirtschaftsweg),

begrenzt und umfassen voll- oder teilflächig (TF) die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 686/1 - 686/4, 686/7 (TF), 686/9, 686/10, 686/11, 687, 698 - 704, 704/1, 2055, 2055/5, 2056 (TF), 2057 (TF), 2058/1.

Die Geltungsbereichsabgrenzung ist aus der Planzeichnung des vBBP/GOP ersichtlich. Die Geltungsbereichsflächen teilen sich wie folgt auf:

Gewerbegebiete:	1,02 ha	13,90 %
Industriegebiet:	4,90 ha	66,76 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen:	0,15 ha	2,04 %
Private Grünflächen:	0,69 ha	9,40 %
Ausgleichsflächen:	0,58 ha	7,90 %
<b>Geltungsbereichsgröße:</b>	<b>7,34 ha</b>	<b>100,00 %</b>

Die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen (ca. 40 m<sup>2</sup>) ist in der obigen Bilanzierung und der hier erfolgenden Rundung auf nur zwei Stellen hinter dem Komma nicht berücksichtigt.

Gegenüber dem bereits derzeit planungsrechtlich als Bau-/Siedlungs-/ Verkehrsflächen festgesetzten und entsprechend geltenden Flächen ergibt sich in Folge der vorliegenden Planänderung/-erweiterung eine erstmalig neue, zusätzliche Flächeninanspruchnahme von ca. 2,04 ha.

### 1.1.2.3 Beschreibung der wesentlichen Planfestsetzungen

In den planungsrechtlich bereits derzeit abgegrenzten Bereichen werden im Nordwesten des Geltungsbereiches gegenüber den Festsetzungen des BBP „Scheßlitzer Straße/Oberweg“ räumlich/flächentechnisch weitgehend unverändert Flächen für Gewerbegebiete („GE“) gemäß § 8 Abs. 1 - 3 Nr. 1 und 2 BauNVO in Verbindung mit (i. V. m.) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Unverändert unzulässig sind hier die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, die bereits im Rahmen der der rechtskräftigen 1. Änderung des BBP „Scheßlitzer Straße/Oberweg“ ausgeschlossen wurden.

Die bereits derzeit auf Grundlage des BBP „Scheßlitzer Straße/Oberweg“ rechtskräftig festgesetzten Industriegebiete („GI“) im Osten des Geltungsbereiches sind gemäß § 9 Abs. 1 - 3 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt und werden um zusätzliche Industriegebietsflächen („GI“) im Südosten und Süden des Plangebietes erweitert.

Weiterhin gelten im Wesentlichen folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

- Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt (§ 19 Abs. 1 BauNVO).
- Für das „GE“ wird eine Baumassenzahl (BMZ, § 21 Abs. 1 BauNVO) in Höhe von 5,0, für das „eGI“ und das „GI“ jeweils eine BMZ in Höhe von 10 festgesetzt.
- Es gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind Gebäude auch mit Längen über 50,0 m.
- Baufenster definieren die überbaubaren Grundstücksflächen.
- Festgesetzt sind öffentliche Straßenverkehrsflächen zur Erschließung der Geltungsbereichsflächen, sofern im Zuge der flächentechnischen Neuordnung notwendig (s. Bereich Straßen „Oberweg“ im Westen des Geltungsbereiches).
- Vorhanden sind Festsetzungen zu Erhaltungsgeboten und zur privaten Grundstückseingrünung sowie naturschutzfachliche Ausgleichsflächen.
- Festgesetzt sind Maßnahmen, die dem Artenschutz dienen (z. B. Vorgaben zu den zu verwendenden Gehölzarten, Vorgaben zur Ausführung von Glasfassaden zur Vermeidung von Vogelschlag).



## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen/-plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden**

### **1.2.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)**

§ 18 Abs. 1 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Baurecht. Demnach gilt: „Sind auf Grund der Aufstellung (...) von Bauleitplänen (...) Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“ Auf dieser Grundlage wird die Eingriffs-/Ausgleichsregelung zeitlich in die Bauleitplanung vorverlagert (obwohl der Eingriff erst durch Verwirklichung des Bauvorhabens selbst erfolgt). Auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.2.2 („Baugesetzbuch (BauGB, Stand: 07/2023)“) wird verwiesen. Unabhängig davon gelten die Vorgaben des § 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz mit der für die Bauleitplanung relevanten Modifikation des § 44 Abs. 5 BNatSchG), des § 45 BNatSchG (Ausnahme von Verboten), der gesetzliche Biotopschutz gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG bzw. gemäß Art. 23 BayNatSchG und die flächenbezogenen Ausweisungen geschützter Teile von der Natur und Landschaft (z. B. Landschaftsschutzgebiete) eigenständig weiter.

### **1.2.2 Baugesetzbuch (BauGB, Stand: 07/2023)**

Im Rahmen der Bauleitplanung sowie der Umweltprüfung (UP) sind die diesbezüglich relevanten Vorgaben des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB, insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 1 a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) sowie § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB (Planbegründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht) zu beachten. Dies ist - wie mit Blick auf den vBBP/ GOP und auf den Umweltbericht festzustellen ist - geschehen. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB legt fest, dass in der UP die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist ferner das Ergebnis der UP in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Bundesgesetzgeber hat damit der Sache nach festgeschrieben, dass die UP letztlich nur eine bestimmte, verfahrensrechtlich gesteuerte Form der Sammlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmateriales ist. Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes sind durch die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und §§ 2 a und 4 c BauGB vorgegeben und wurden auf dieser Grundlage umgesetzt. Die Checkliste der relevanten Umweltbelange gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die Vorschriften des § 1 a BauGB ist abgearbeitet und bei der Ausführung des Umweltberichtes berücksichtigt.

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

Für den vBBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Ziele von Relevanz:

- Die räumliche Entwicklung ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den



ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (s. Kap. 1.1.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen auf Basis des vBBP/GOP ist nicht zu erkennen. U. a. aufgrund der geplanten Änderungen gegenüber den bis dato geltenden Festsetzungen der rechtskräftigen Planurfassung (Umplanung von Flächen für die Landwirtschaft im Bereich der Fl.-Nr. 686/2 - 686/4 und 704, alle Gmkg. Zapfendorf), des Umfanges der neu geplanten Erweiterungsflächen im Südwesten des Geltungsbereiches (Fl.-Nr. 703 und 698 - 702, alle Gmkg. Zapfendorf) sowie der dort vorhandenen, aktuellen Nutzungen, Wertigkeiten und Ausgangszustände (Grünland, Christbaumkultur, Brach- und Ruderalfläche) ist der vBBP/GOP hierfür nicht geeignet. Unvermeidbare Eingriffe werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben kompensiert und gelten damit als ausgeglichen. Bei den überplanten Bereichen handelt es sich um Flächen mit hoher ökologischer Belastbarkeit.*

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (s. Kap. 3.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Im Rahmen des vBBP/GOP erfolgt eine Nachverdichtung in Form der Umwandlung bisher rechtskräftig festgesetzter Flächen für die Landwirtschaft (Fl.-Nr. 686/2 - 686/4 und 704, alle Gmkg. Zapfendorf) in Bauflächen; insofern erfolgt in diesen Bereichen eine Innenentwicklung bzw. die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten gemäß der Zielvorgabe. Bei den im Südwesten des Geltungsbereiches liegenden Erweiterungsflächen (Fl.-Nr. 698 - 702, alle Gmkg. Zapfendorf) handelt es sich um eine bereits derzeit insulär gelegene Restfläche, die im Norden und Osten von den Geltungsbereichsflächen des vBBP/GOP, im Westen von bestehenden Siedlungsflächen und im Süden von Waldflächen begrenzt ist. Die bauliche Ausnutzung dieser Restfläche bietet sich städtebaulich an und drängt sich auf. Es handelt sich um die einzigen Flächen im direkten Umfeld, die für eine Erweiterung der BMI am Standort Zapfendorf zur Verfügung stehen. Es ergeben sich hierdurch ein Lückenschluss und die Aktivierung bislang nicht baulich genutzter Restflächen am Siedlungsrand. Dem Ziel, vorrangig Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen, kommt der Markt Zapfendorf weitestmöglich nach.*

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (s. Kap. 3.3 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Bei den Geltungsbereichsflächen handelt es sich insgesamt um einen angebundenen Standort. Die neu geplante Flächenerweiterung im Südwesteck des Geltungsbereiches erfolgt in direktem Anschluss an eine geeignete Siedlungseinheit (nördlich, östlich und westlich angrenzende, bestehende Siedlungsflächen).*



- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (s. Kap. 4.1.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Erschließung der Geltungsbereichsflächen erfolgt über bestehende, öffentliche Straßenverkehrsflächen. Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in Folge des vBBP/GOP ist nicht zu erkennen. Der Neubau bislang noch nicht vorhandener Straßen wird nicht notwendig. Der vBBP/GOP sichert Flächen für im Bereich des „Oberweges“ notwendig werdende Umbaumaßnahmen (Straßenverbreiterung, Neuanlage Wendehammer).*

Für den vBBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Grundsätze von Relevanz:

- Der Ressourcenverbrauch soll vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (s. Kap. 1.1.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Nach diesem Grundsatz sollen die natürlichen Ressourcen (z. B. Wasser, Boden, Freiraum) nur in dem Maße in Anspruch genommen werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend erfolgen sollen. Der Markt Zapfendorf hat die geplante Flächeninanspruchnahme dargelegt und begründet. Bei der Bereitstellung neuer Bauflächen für die Weiterentwicklung eines bereits vor Ort befindlichen Gewerbe-/Industriebetriebes handelt es sich um einen Belang im öffentlichen Interesse. Aus den getroffenen Festsetzungen (z. B. max. zulässige GRZ, zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge) geht hervor, wie und in welchem Umfang der vBBP/GOP der Forderung Rechnung trägt, unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend auszuführen. Die Errichtung neuer Erschließungsstraßen wird nicht notwendig. Ein damit verbundener Flächenverbrauch kann vermieden werden; auch dies dient dem Ressourcenschutz.*

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauches mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energie und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen (s. Kap. 1.3.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Klimaschutz bedeutet in erster Linie, dass durch die Minimierung von Treibhausgasen die globale Erwärmung reduziert wird. Zur Verringerung der Treibhausgasemissionen trägt insbesondere die Reduzierung des Energieverbrauches bei. Der vBBP/GOP trägt diesem Grundsatz Rechnung. Festsetzungen (z. B. Erhaltungsgebote, Verhältnis zwischen Grün-, Bau-, Verkehrsflächen) tragen zu einer klimagerechten Planung bei. Im Plangebiet wird die Errichtung von Neubauten nach den aktuellen technischen und gesetzlichen Standards erfolgen, also von Gebäuden, die unter dem Aspekt des Energieverbrauches den aktuellen Anforderungen gerecht werden.*

- Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden (s. Kap. 1.3.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Durch den Klimawandel werden sich Häufigkeit und Intensität von Extremwetterereignissen und Naturgefahren (z. B. Überschwemmungen, Stürme, Trockenperioden, Hitzewellen) erhöhen. Zum Schutz der Bevölkerung, der Siedlungen und der Infrastruktur sind vorsorglich die vorhandenen Kenntnisse und Risikoabschätzungen über Gefahrenpotenziale in die planerische Abwägung einzubeziehen. Der Markt Zapfendorf hat dies geprüft und stellt fest: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Bereichen mit „Georisiken“ (z. B. großflächigen Senkungsgebieten, Erdfällen/ Dolinen, Stein-/Blockschlägen, Rutschungsbereichen), nicht innerhalb wassersensibler Bereiche, nicht innerhalb von Hochwassergefahrenflächen, und/oder von Überschwemmungsgebieten. Die getroffenen Festsetzungen (z. B. max. zulässige GRZ, Pflanz-/Erhaltungsgebote, Vorgaben zur Gestaltung der Grün-/Freiflächen, Festsetzung von Grünflächen) gewährleisten ein gesichertes Maß nicht überbaubarer Frei-/Grünflächen. Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten, die Aufheizung der Luft zu vermindern, einem gesundheitsgefährdenden Hitzestress vorzubeugen und um Luftverunreinigungen abzubauen, muss ein möglichst ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewährleistet werden. Hierzu ist festzustellen: Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft der Schutzgutkarte „Luft und Klima“ des Landschaftsentwicklungskonzeptes (LEK) für die Region „Oberfranken - West“ innerhalb von Flächen mit einer geringen Kaltluftproduktionsfunktion, außerhalb von Flächen, die als Kaltlufttransport-, als Kaltluftsammel- und/oder als Frischlufttransportweg dienen und außerhalb von Frischluftentstehungsgebieten, jedoch im Bereich von Flächen mit einer hohen Inversionsgefährdung. Durch die Inversion wird die untere Luftschicht von der oberen abgeschirmt, man spricht von einer stabilen Schichtung; dies liegt an der höheren Dichte der kälteren Luftschicht, wodurch die turbulente Vermischung mit der darüber liegenden wärmeren Luftschicht weitgehend unterdrückt wird. Infolge der Abschirmung kann es vor allem bei Inversionen im Bereich von Siedlungsflächen zu einer Ansammlung von Luftschadstoffen und anderen Beimengungen in der kühleren, unteren Schicht kommen. Nach der Zielkarte „Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem der Verbesserung der bioklimatischen Situation nur eine „geringe Bedeutung“ zukommen soll. Dieser Bedeutung können die Geltungsbereichsflächen auch zukünftig gerecht werden. Hierzu sieht der vBBP/GOP Festsetzungen bzw. Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen vor. Aufgrund der Lage und der Größe der erstmalig neu und damit zusätzlich überplanten Flächen sind negativ erhebliche Auswirkungen auf das lokale Kleinklima des Hauptortes Zapfendorf nicht angezeigt. Es handelt sich nicht um die Überplanung von für das Kleinklima des Hauptortes Zapfendorf relevanter Fläche. Die an das Plangebiet außerhalb angrenzenden Waldflächen sind vom vBBP/GOP nicht tangiert.*

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (s. Kap. 3.1.1(G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und an der angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Der vBBP/GOP trägt diesem Aspekt Rechnung. Nach gemeindlicher Einschätzung handelt es sich um eine angemessene Weiterentwicklung/Erweiterung und Anpassung des bestehenden Gewerbe-/ Industriegebietes. Die Erschließung ist gesichert/vorhanden, so dass sich ein zusätzlicher Flächenverbrauch für die äußere verkehrliche Anbindung vermeiden lässt.*

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (s. Kap. 3.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Es erfolgt keine Zersiedelung der Landschaft bzw. des Siedlungskörpers. Mit Blick auf die Lage des Plangebietes ist weder eine ungegliederte noch eine bandartige Siedlungsstruktur/-entwicklung zu diagnostizieren. Es handelt sich um einen angebundenen Standort.*

- Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen (s. Kap. 4.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Errichtung neuer öffentlicher Straßenverkehrsflächen zur äußeren Erschließung der Geltungsbereichsflächen wird nicht notwendig. Die Zufahrt zu den künftigen Bauflächen erfolgt über das vorhandene Straßen-/ Wegenetz.*

- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (s. 5.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Gemäß Auskunft der Bodenschätzung („Bayern Atlas Plus“) handelt es sich bei den Plangebietsflächen um Flächen der Kulturart „Ackerland“, der Bodenart „stark lehmiger Sand (SL) der Zustandsstufe 5 (geringe Ertragsfähigkeit, 0,10 m - 0,20 cm mächtige Krume, die sich deutlich von einem*

*verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt) sowie Diluvium über Verwitterungsböden (DV). Diluvium sind Böden, die in der Eiszeit durch Anschwemmung und Gletscherablagerungen entstanden sind. Verwitterungsböden sind Gebirgsböden, die durch die Verwitterung aus dem anstehenden Gestein an Ort und Stelle entstanden sind. Die Bodenzahl liegt in diesen Bereichen bei 42 - 44, die Ackerzahl bei 35 - 43 (Landkreisdurchschnitt mit Ackerzahl 40). Der Markt Zapfendorf kann den Belangen der Landwirtschaft im vorliegenden Planfall keinen Vorrang einräumen. Die Erweiterung der Betriebsflächen der BMI am gewählten Standort ist betriebswirtschaftlich und funktional alternativlos. Darüber hinaus ist die BMI bereits derzeit Eigentümerin aller Erweiterungsflächen.*

- Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (s. Kap. 6.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Es handelt sich um einen integrierten Standort, der für eine neue und maßstabsgerechte Siedlungsplanung geeignet ist. Dies trägt zu einer Minimierung des Erschließungsaufwandes sowie der Erzeugung durch künftigen Fahrverkehr verursachter Emissionen bzw. des dadurch verursachten Energieverbrauches bei. Die im Geltungsbereich künftig zulässigen Baukörper müssen hinsichtlich des Aspektes der Energieeinsparung bzw. der Minimierung des Energieverbrauches den aktuellen Standards, geltenden Richtlinien, DIN - Normen und Verordnungen entsprechen.*

- Die Potenziale der Tiefengeothermie sollen neben der Stromerzeugung insbesondere für die Wärmeversorgung und Wärmeverteilung ausgeschöpft werden (s. Kap. 6.2.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP gibt hierzu Hinweise.*

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (s. Kap. 7.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die Ausführungen zum Grundsatz 1.1.3 (LEP) wird verwiesen. Die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft erfolgt in dem Umfang, der für die Umsetzung des Vorhabens notwendig ist. Die überplanten Flächen spielen für die aktive und passive Erholung eine vernachlässigbare Rolle. Es handelt sich um akustisch vorbeeinträchtigte Flächen im direkten Umfeld bzw. innerhalb bestehender Gewerbe-/Industriegebietsflächen. Im Plangebiet sind keine für die Erholung wirksamen Strukturen vorhanden (z. B. Sitzgelegenheiten, Ruheplätze, Aussichtspunkte, Spielplätze). Eine erhebliche, nachhaltige Beeinträchtigung der Erholungsfunktion im gesamten umgebenden Landschafts- und Siedlungsraum in Folge des vBBP/GOP kann nicht diagnostiziert werden. Es ist nicht erkennbar, wie die Plangebietsflächen hier weitreichende negative Wirkeffekte auch auf die passive Erholungsnutzung (optisch - ästhetischer Landschaftsbildgenuss) des Landschafts- und Siedlungsraumes entwickeln könnten. Der*

*vBBP/GOP gewährleistet auch weiterhin eine uneingeschränkte Erreichbarkeit der umgebenden freien Landschaft.*

- Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden (s. Kap. 7.1.6 (G), LEP).

*Hierzu wird festgestellt:*

*Wie mit Blick auf den örtlichen Bestand sowie auf die vorliegenden artenschutzrechtlichen Ausführungen festzustellen ist, werden in Folge der künftigen Bebauung nur Flächen geringer Wertigkeit für Flora und Fauna überplant. Auf Grundlage erarbeiteter Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen ist festzustellen, dass das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht angezeigt ist. Wildwechsel konnten im Rahmen der Bestandsbegehungen nicht festgestellt werden. Es handelt sich um durch Gewerbe- und Verkehrslärm sowie durch Licht- und Bewegungsreize vorbeeinträchtigte Flächen, was ihre Wertigkeit und Nutzbarkeit insbesondere für die Fauna mindert. Wanderkorridore zu Wasser sind nicht tangiert, ebenso nicht in der Luft. Der vBBP/GOP sieht Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vor (z. B. insektenfreundliche Beleuchtung, Bodenabstand von Einfriedungen, Erhaltungsgebote).*

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistung auf Dauer erfüllen kann (s. Kap. 7.2.1 (G), LEP).

*Hierzu wird festgestellt:*

*Der vBBP/GOP trägt diesem Grundsatz Rechnung und implementiert ihn über entsprechende Festsetzungen (z. B. Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Entwässerung im Trennsystem, Rückhaltung von Niederschlagswasser, Verwendung versickerungsfähiger Beläge) in die Planung.*

- Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden (s. Kap. 7.2.5 (G), LEP).

*Hierzu wird festgestellt:*

*Der Geltungsbereich liegt weder innerhalb eines geschützten HQ<sub>100</sub> - Gebietes noch innerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>extrem</sub>, Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub>, Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>häufig</sub>, vorläufig gesicherter oder festgesetzter Überschwemmungsgebiete noch innerhalb wassersensibler Bereiche.*

- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder orts-

bildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (s. Kap. 8.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Weder im Geltungsbereich noch in seinem näheren Umfeld sind weder Bau-, Kultur- und/oder Bodendenkmäler noch sonstige kulturhistorisch bedeutsame Relikte (z. B. Flurformen, Bewirtschaftungsweisen) vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb historischer Sichtachsen bzw. Blickbeziehungen. Eine optisch negativ erhebliche Betroffenheit des historischen Ortskernes von Zapfendorf in Folge des vBBP/GOP ist auszuschließen.*

Zusammenfassende Bewertung:

Der vBBP/GOP läuft den Zielen und den Grundsätzen des LEP nicht zuwider.

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

Für den vBBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Ziele von Relevanz:

- Die räumliche Ordnung und Entwicklung soll dazu beitragen, zwischen den Teilräumen der Region unausgewogene Strukturen abzubauen oder zu vermeiden, die innere Verflechtung zu fördern und die Anziehungskraft der Region als Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum zu verstärken (s. A I 2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP leistet einen Teilbeitrag dafür, die Anziehungskraft des Marktes Zapfendorf als landschaftlich reizvoll gelegenen Wohn- und Lebensstandort mit einem attraktiven Angebot qualifizierter Arbeitsplätze zu stärken, insbesondere gegenüber dem benachbarten Oberzentrum Bamberg sowie der Metropolregion Nürnberg. Der vBBP/GOP sichert Flächen für ein bereits ortsansässiges Unternehmen. Dies trägt zur Vermeidung unausgewogener Strukturen innerhalb der Region bei und stärkt die Verflechtung zwischen dem Verdichtungsraum und dem benachbarten allgemeinen, ländlichen Raum.*

- Die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen soll erhalten und verbessert werden. Zwischen der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen soll ein wirksamer Ausgleich angestrebt werden (A I 5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen wird in Folge des vBBP/GOP nicht dauerhaft erheblich beeinträchtigt, zumal die Planung Maßnahmen zur Eingriffsminimierung vorsieht. Der geforderte Ausgleich zwischen den Belangen der Siedlungsflächenentwicklung und denen von Natur und Landschaft ist berücksichtigt.*

- Auf die Belange von Landwirtschaft und Gartenbau soll Rücksicht genommen werden. Insbesondere sollen landwirtschaftlich gut geeignete



Böden im Main- und Regnitztal nur im unbedingt erforderlichen Mindestumfang anderweitig genutzt werden (A II 1.1.3 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Gartenbaulich genutzte Flächen sind nicht vorhanden. Die im vBBP/GOP künftig neu/zusätzlich festgesetzten Bauflächen entziehen der Landwirtschaft Flächen im Umfang von ca. 0,55 ha (derzeit genutzte Grünlandflächen) und ca. 0,26 ha Christbaummonokulturen. Die Bodenzahl liegt in diesen Bereichen bei 42 - 44, die Ackerzahl bei 35 - 43. Der Markt Zapfendorf kann aus den in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) genannten Gründen den Belangen der Landwirtschaft keinen Vorrang einräumen. Bereits bei der Aufstellung des derzeit wirksamen FNP/LSP hat er sich an dieser Stelle mit der Ausweisung gewerblich nutzbarer Bauflächen auseinandergesetzt und diesen gegenüber von Flächen für die Landwirtschaft den Vorrang eingeräumt.*

- Auf die Verringerung negativer Verdichtungsfolgen, wie Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes, soll hingewirkt werden. Dazu sollen vor allem eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden (A II 1.1.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP berücksichtigt diese Vorgaben. Der Markt Zapfendorf sichert ortsnahe Gewerbe- und Industriegebietsflächen und schafft die Voraussetzungen für eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten. Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor. Auf dieser Grundlage sind Festsetzungen getroffen, die dem Schutz der Plangebietsflächen vor auf den Geltungsbereich einwirkenden Verkehrs-/Gewerbelärm dienen und umgekehrt sicherstellen, dass die Umgebung außerhalb des Plangebietes in Folge der künftig neuen Nutzungen nicht eingeschränkt bzw. beeinträchtigt wird. Eine Überlastung des örtlichen Verkehrsnetzes in Folge des vBBP/GOP ist auszuschließen. Hinsichtlich der Luftreinhaltung gelten die aktuellen und einschlägigen Gesetze, Verordnungen und DIN - Normen.*

- In allen Teilen der Region ist die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern. Überbeanspruchungen sind zu vermeiden. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche sollen erhalten werden (A II 2.2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Zur Erhaltung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes ist die Sicherung des natürlichen Potenziales notwendig. Deshalb müssen sich die Nutzungsansprüche an die Landschaft grundsätzlich an der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes orientieren. Diese ist aufgrund der Naturausstattung und bestehender Vorbelastungen in den einzelnen Teilräumen der Region sehr unterschiedlich ausgebildet. Veränderungen der Funktionsfähigkeit können bereits dann eintreten, wenn ein Faktor des Naturhaushaltes belastet wird. Deshalb hat ein Nutzungsanspruch grundsätzlich dort seinen günstigen Standort, wo er Naturhaushalt und Landschaftsbild am wenigsten beeinträchtigt. Bei dem gewählten Standort handelt es sich um Flächen, die leistungsfähig sind, die Folgen der Planung bewältigen zu können. Aufgrund der Vorbelastungen hält der Markt Zapfendorf den*

*Standort auch unter dem Aspekt des Landschafts- und Siedlungsbildes für geeignet. Es handelt sich demnach nicht um nicht beeinträchtigte bzw. nicht um nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche, die vorrangig zu erhalten wären. Die sog. „freie Landschaft“ existiert tatsächlich kaum noch. Nur noch in wenigen Landschaftsräumen sind im Umkreis von 15 Gehminuten bzw. 1,50 km keine Bauten, Straßen oder Hochspannungsleitungen anzutreffen. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche haben wegen ihrer ökologischen Ausgleichsfunktion und als Regenerationsräume für die Tierwelt und für den erholungssuchenden Menschen große Bedeutung. In der Region liegen solche Räume gemäß den Ausführungen in der Begründung zum RP hauptsächlich in den Fremdenverkehrsgebieten und in den Naturparks. Demnach gehören die Plangebietsflächen nach dem Verständnis des RP nicht zu den unter diesem Aspekt zu schützenden Landschaftsräumen. Waldflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Benachbarte, außerhalb angrenzende Waldflächen sind nicht betroffen.*

- Die wertvollen Landschaftsteile der Region sollen als ein Netz von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen gesichert, entwickelt und im notwendigen Umfang gepflegt werden (s. Kap. A II 2.5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die vorgenannten, wertvollen Landschaftsteile/Schutzgebiete usw. sind im Plangebiet nicht vorhanden/betroffen.*

- Verluste an Bodenflächen durch Versiegelung sollen so gering wie möglich gehalten werden. Boden soll für neue Vorhaben nur in Anspruch genommen werden, wenn sich diese nicht auf bereits versiegelten Flächen verwirklichen lassen. Baulandreserven sollen mobilisiert und Bauland soll erst ausgewiesen werden, wenn bereits ausgewiesene Bauflächen nicht genutzt werden können (B I 1.2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP regelt innerhalb seines Geltungsbereiches den maximal zulässigen Versiegelungsgrad (Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl). Der Markt Zapfendorf hat begründet, warum die künftig neue Versiegelung/Überbauung notwendig und unvermeidbar ist. Hinsichtlich des Themas „Alternativenprüfung“ wird auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.5 („In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl“) verwiesen.*

- In der gesamten Region soll darauf hingewirkt werden, dass die standorttypischen Lebensräume von wildlebenden Pflanzen- und Tierarten gesichert und vor Eingriffen geschützt werden. Dies gilt insbesondere für geschützte und gefährdete Arten (B I 1.2.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Unabhängig davon, dass dieser Punkt gemäß Aussage des RP von der Verbindlichkeit ausgenommen ist, ist festzustellen, dass es sich nach derzeitigem Kenntnisstand bei den von der Planung betroffenen, erstmals als Bauflächen überplanten Bereichen nicht um besonders standorttypische,*

*besonders wertvolle oder besonders seltene, einzigartige und nicht wiederherstellbare Lebensräume handelt, sondern aus planungsrechtlicher Sicht um Bauflächen, die zudem gleichzeitig faktisch weit überwiegend bebaut/versiegelt sind. Die Belange von Flora und Fauna sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben untersucht/berücksichtigt.*

- Ortsränder sowie Industrie- und Gewerbegebiete sollen, insbesondere in den Naturparks und in den Fremdenverkehrsgebieten, so gestaltet werden, dass sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen (s. Kap. B I 1.3.1.2 (Z), RP).

*Hierzu wird festgestellt:*

*Eine das Landschaftsbild beeinträchtigende Wirkung kann/wird der vBBP/GOP bzw. die auf dieser Grundlage zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen nicht entfalten. In Richtung Süden und Osten wird das Plangebiet von Hochwaldflächen begrenzt, die die Sichtbarkeit der Geltungsbereichsflächen in diese Richtungen wirkungsvoll unterbinden. Im Norden und Westen grenzen die Plangebietsflächen an bestehende Siedlungsflächen an, demnach also nicht an Flächen der freien Landschaft. Daher sind im konkreten Planfall keine besonderen Randeingrünungsmaßnahmen o. ä. erforderlich.*

- In den Siedlungsbereichen, insbesondere in den Verdichtungsräumen und an den Entwicklungsachsen, soll darauf hingewirkt werden, dass vorhandene Grün- und Freiflächen sowie wertvolle Baumbestände erhalten und neue geschaffen werden (s. Kap. B I 1.3.1.4 (Z), RP).

*Hierzu wird festgestellt:*

*Im Plangebiet sind in diesem Sinne keine wertvollen Gehölzbestände vorhanden. Ebenso handelt es sich bei den erstmals überplanten Flächen für die Landwirtschaft (Grünlandflächen) sowie bei der überplanten Brach-/Ruderalfläche nicht um wertvolle Flächen im Sinne der Zielvorgabe. Der vBBP/GOP setzt u. a. Erhaltungsgebote fest. Bei den überplanten landwirtschaftlichen Nutzflächen handelt es sich nicht um für die angrenzenden Siedlungsgebiete relevante Grün-/Freiflächen.*

- Denkmäler von geschichtlicher, künstlerischer, städtebaulicher und volkskundlicher Bedeutung sollen in allen Teilen der Region geschützt, erhalten und gepflegt werden (s. Kap. B III 1.7.3 (Z), RP).

*Hierzu wird festgestellt:*

*Im Plangebiet sind keine Kultur-, Boden-, Baudenkmäler o. ä. vorhanden.*

- Die Erholungsmöglichkeiten in freier Natur sollen in allen Teilen der Region erhalten und verbessert werden (B III 2.1.1 (Z), RP).

*Hierzu wird festgestellt:*

*Der vBBP/GOP beeinträchtigt weder klein- noch großräumig die Erholungsmöglichkeiten in freier Natur. Bestehende, zu Erholungszwecken nutzbare Wirtschaftswege bleiben erhalten. Bestehende Verbindungen werden in Folge der Baugebietsausweisung nicht gekappt. Die Geltungsbereichsflächen spielen für eine aktive Erholungsnutzung keine Rolle. Sitz-, Ruhegelegenheiten, Spiel- und Sportgelegenheiten sind nicht vor-*

*handen. Die passive Erholungseignung bzw. der optisch - ästhetische Erholungswert des örtlichen Landschaftsbildausschnittes sind aufgrund der Vorbelastungen eingeschränkt.*

- Auf die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energiequellen soll in allen Teilräumen der Region hingewirkt werden (s. Kap. B V 2.5.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP gibt hierzu erste Hinweise.*

- Die Siedlungstätigkeit soll sich i. d. R. im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden. In den zentralen Orten soll darauf hingewirkt werden, dass ausreichend Bauflächen zügig bereitgestellt werden (s. Kap. B VI 1.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP entspricht diesem Leitbild, wie mit Blick auf die Planzeichnung und die geplanten Neubauflächen im unmittelbaren Kontext mit den vorhandenen Siedlungsflächen festzustellen ist. Im gewerblich - industriell nutzbaren Siedlungsbereich soll die organische Entwicklung gemäß der Begründung des RP den Bedarf ansässiger sowie neu anzusiedelnder Betriebe umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Kommune notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.*

- In den ländlichen Teilräumen der Region, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, soll die Siedlungsentwicklung zur Stärkung der zentralen Orte sowie der Entwicklungsachsen beitragen (B VI 1.6 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die im vBBP/GOP dargestellte Siedlungsentwicklung trägt zur Stärkung des Grundzentrums Zapfendorf bei.*

- Dem entstehen ungegliederter, bandartiger Siedlungsstrukturen soll entgegengewirkt werden (B VI 1.7 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die BBP-/GOP - Änderung/Erweiterung bereitet keine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung vor und auch keine ungeordnete Siedlungsflächenerweiterung in den bisherigen Außenbereich.*

- Insbesondere soll auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen, auf eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete sowie auf flächensparende Siedlungsformen hingewirkt werden (s. Kap. B VI 1.8 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Entgegen anderer Baugebietstypen sind flächensparende Bauformen innerhalb von Gewerbe-, Industriegebieten für großflächigen Einzelhandel naturgemäß eher schwer umsetzbar bzw. nur dann, wenn zur Verfügung*

*stehende Flächen auch in der dritten Dimension ausgenutzt werden können. Der vBBP/GOP schafft diesbezügliche Rahmenbedingungen.*

- Gewerbliche Siedlungsflächen sollen - auch im Hinblick auf den längerfristigen Bedarf - ausreichend Ausdehnungsmöglichkeiten für vorhandene oder anzusiedelnde Betriebe bieten. Bestehende Gewerbebetriebe sollen in allen Teilen der Region an ihrem Standort gesichert werden (B VI 2.5, RP).

*Hierzu wird festgestellt:*

*Der Markt Zapfendorf trägt dieser Vorgabe Rechnung bzw. schafft die hierfür notwendigen, planungsrechtlichen Voraussetzungen.*

Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. seines Umfeldes sind keine Gebietskategorien mit Steuerungsfunktion, d. h. weder Vorrang-, Vorbehalts- noch Eignungsgebiete für die Windenergienutzung, für Bodenschätze, für die Trinkwassergewinnung und für den Hochwasserschutz ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb regionaler Grünzüge, nicht innerhalb von Trenngrünflächen, nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten und/oder landschaftlichen Vorbehaltsgebieten oder eines Naturparkes.

*Zusammenfassende Bewertung:*

Der vBBP/GOP entspricht den Zielen des RP.

1.2.5 Landschaftsentwicklungskonzept für die Region „Oberfranken - West (4)“ (LEK, Stand: 05/2004)

1.2.5.1 Zielkarte Boden

Die Plangebietsflächen liegen in einem Siedlungsgebiet mit allgemeiner Bedeutung für die Erhaltung der Bodenfunktionen.

*Hierzu wird festgestellt:*

*Diesem Ziel wird das Plangebiet im Bereich der festgesetzten Bauflächen zukünftig naturgemäß nicht mehr nachkommen können. Der Markt Zapfendorf hat die geplante Flächeninanspruchnahme städtebaulich begründet und kann dem Schutzgut Boden diesbezüglich keinen Vorrang einräumen. Auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.2.5.2 („Zielkarte Wasser“) wird verwiesen. Diese gelten hier sinngemäß.*

1.2.5.2 Zielkarte Wasser

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz von Oberflächenwässern vor erosionsbedingten Schad- und Nährstoffeinträgen.

*Hierzu wird festgestellt:*

*Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in seinem direkten Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Grad der Überbauung/ Versiegelung ist in Gewerbe-/Industriegebieten sowie im Bereich von großflächigem*

*Einzelhandel in der Regel hoch. Erosionsbedingte Abschwemmungen in solchen Bereichen sind hier nach menschlichem Ermessen in der Regel auszuschließen. Für die Handhabung potenziell grundwassergefährdender Stoffe innerhalb der künftigen Bauflächen gelten u. a. die Vorgaben der Bundes - Anlagenverordnung AwSV. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist nach menschlichem Ermessen ausgeschlossen.*

#### 1.2.5.3 Zielkarte Luft/Klima

Der Geltungsbereich liegt in einem Siedlungsgebiet, in dem der Verbesserung der bioklimatischen Situation eine geringe Bedeutung zukommt.

Hierzu wird festgestellt:

*Die Plangebietsflächen werden auch zukünftig diesem Ziel und der darin formulierten geringen Bedeutung für den bioklimatischen Schutz gerecht (z. B. durch Erhaltungsgebote, maximal zulässigen Versiegelungsgrad, Niederschlagswassermanagement, Festsetzung von Grünflächen, Niederschlagswasserrückhaltung, Hinweise/Vorgaben zum Einsatz regenerativer Energie sowie zum Klimaschutz, Festsetzung von Ausgleichsflächen).*

#### 1.2.5.4 Zielkarte Arten/Lebensräume

Den Geltungsbereichsflächen soll hinsichtlich der Entwicklung und Erhaltung siedlungstypischer Lebensräume und deren Arten eine „allgemeine Bedeutung“ zukommen.

Hierzu wird festgestellt:

*Aufgrund getroffener Festsetzungen können die Geltungsbereichsflächen auch in den nicht überbauten/versiegelten Bereichen die ihnen vom LEK zugedachte Funktion grundsätzlich übernehmen.*

#### 1.2.5.5 Zielkarte Landschaftsbild/Erleben

Die Geltungsbereichsflächen liegen in einer Siedlungsfläche ohne Vorgaben zu Landschaftsbild/Erleben.

Hierzu wird festgestellt:

*Bereits derzeit spielen die Geltungsbereichsflächen für eine ruhige, naturbezogene Erholung keine Rolle. Im Umfeld des Plangebietes vorhandene, der Erholung dienende Wirtschaftswege und die damit verbundene Erreichbarkeit der freien Landschaft bleiben auch zukünftig gewährleistet. Ein den gesamten umgebenden Landschaftsraum betreffender Zielkonflikt liegt nicht vor.*

#### 1.2.5.6 Zielkarte Historische Kulturlandschaft

Den Geltungsbereichsflächen soll hinsichtlich ihres Wertes für die Sicherung der historischen Kulturlandschaft eine „allgemeine Bedeutung“ zukommen.

Hierzu wird festgestellt:

*Innerhalb des Plangebietes sind weder Kultur-, Boden- und/oder Baudenkmäler, Relikte historischer Landnutzungsformen, historischer Flurformen, Bewirtschaftungsweisen o. ä. vorhanden. Der vBBP/GOP trägt dem Aspekt des Kulturlandschaftsschutzes durch Festsetzungen Rechnung.*

1.2.5.7 Zielkarte Innerfachlicher Zielabgleich

Vordringlich umgesetzt werden sollen die Ziele aus dem Zielkonzept Historische Kulturlandschaft (s. Teil B. Kap. 1.2.5.6 „Zielkarte Historische Kulturlandschaft“).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.2.5.6 („Zielkarte Historische Kulturlandschaft“) wird hingewiesen. Diese gelten hier analog.*

1.2.5.8 Zielkarte Leitbild der Landschaftsentwicklung

Das Plangebiet wird einem Funktionsraum der übrigen Flächennutzungen mit begleitenden Leistungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild zugewiesen.

Hierzu wird festgestellt:

*Ein Widerspruch zwischen diesem Leitbild und dem vBBP/GOP liegt nicht vor.*

1.2.6 Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Bamberg (ABSP, Stand: 08/2006)

- Nach der Ziel- und Maßnahmenkarte 2.3 „Trockenstandorte“ liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Gebietes zur Erhaltung und Neuanlage von Magerrasen, Ranken, Rainen und Säumen, nach Möglichkeit in räumlicher Nähe von bestehenden Trockenlebensräumen. Ziel ist Förderung von Lebensraumkomplexen zu thermophilen Säumen, Magerrasen und trockenheitsgebundenen Ackerwildkrautfluren.

Hierzu wird festgestellt:

*Im Plangebiet sind keine Magerrasen, Trockenlebensräume, Ranken, Raine, Säume, Ackerwildkrautfluren o. ä. vorhanden. Ein Widerspruch bzw. Konflikt zu den Zielvorstellungen des ABSP liegt nicht vor.*

- Nach der Ziel- und Maßnahmenkarte 2.4 „Wälder und Gehölze“ liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Gebietes zur Erhöhung des Strukturereichtums der Kulturlandschaft durch Neuanlage von Magerrase, Ranken, Rainen, Säumen, Streuobstbeständen, Hecken und Gehölzen nach Möglichkeit in räumlicher Nähe von bestehenden Trockenlebensräumen oder Gehölzbeständen.

Hierzu wird festgestellt:

*Im Plangebiet sind die vorgenannten Strukturen nicht vorhanden und insofern nicht betroffen. Der vBBP/GOP sieht den Erhalt von Bestandsgehölzen sowie die Entwicklung neuer Waldflächen (Ausgleichsmaßnahme) vor.*

1.2.7 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, Stand: 09/2022)

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP/LSP zu entwickeln. Der Markt Zapfendorf verfügt über einen wirksamen FNP/LSP; dieser trifft für die Geltungsbereichsflächen des vBBP/GOP folgende Aussagen/Darstellungen:

- Bestehende gewerbliche Bauflächen
- Bestehende Sonderbauflächen
- Grünflächen im Siedlungsbereich
- Bestehende Waldflächen mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz
- Bestehendes Grünland
- Bestehende örtliche/überörtliche Straßen
- Bestehende landschaftsbestimmende und ortsbildprägende Einzelgehölze
- Drei Umspannwerke/Trafostationen
- Fläche/Anlage für die Wasserversorgung
- Bestehende unterirdische Abwasserleitung
- Bestehende 20 - kV - Mittelspannungsfreileitung mit Schutzstreifen kreuzt das Plangebiet im nördlichen Geltungsbereichseck
- Bestehende 110 - kV - Starkstromfreileitung mit Schutzstreifen
- Bestehende unterirdische Ferngasleitung mit Schutzstreifen im Osten des Geltungsbereiches
- Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Kr BA 1

Der vBBP/GOP kann nicht vollständig aus dem FNP/LSP entwickelt werden und muss daher geändert/angepasst werden. Konkret werden im Wesentlichen der überwiegende Teil der vorgenannten Grünflächen im Siedlungsbereich sowie Teile der im Geltungsbereich liegenden Verkehrsflächen (Wendehammer am östlichen Ausbauende des „Oberweges“) in gewerbliche Bauflächen geändert. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat des Marktes Zapfendorf mit Beschluss vom 16.03.2023 die notwendige FNP-/LSP - Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen. Damit stellt der Markt Zapfendorf sicher, dass der vBBP/GOP dem Entwicklungsgebot Rechnung trägt.



## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### **2.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

##### **2.1.1.1 Bestandsbeschreibung Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrslärmemittenten (BAB A 73, Kr BA 1) sowie von Gewerbelärm.

Besonders erholungswirksame Strukturen (z. B. Sitz-, Ruhegelegenheiten, Spiel- und Sportinfrastrukturen, Aussichtspunkte, gastronomische Einrichtungen) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind keine für die örtliche Naherholung (z. B. Joggen, Walken, Radfahren, Hund ausführen, Spazieren gehen) relevanten Wirtschaftswege vorhanden, ebenso keine Wirtschaftswege, die der Erschließung von Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches dienen und in Folge des vBBP/GOP überplant werden.

Die im Plangebiet liegenden Flächen sind für aktive Erholungsnutzungen ohne Belang. Spielplätze sind nicht vorhanden.

Den Geltungsbereichsflächen kommt auf Grund ihrer Lage und ihrer Prägung als Naherholungsgebiet für den Hauptort Zapfendorf sowie für den ruhigen, passiven Natur- und Landschaftsbildgenuss keine Bedeutung zu.

Besondere, sich auf das Schutzgut auswirkende geruchliche Belastungen (z. B. durch Reststoffdeponien) sind nicht vorhanden.

Nach der Schutzgutkarte „Landschaftsbild/Erleben“ (LEK) liegt das Plangebiet im städtischen Raum mit nicht bewerteter Eigenart. Der Erlebniswert der Landschaft wird ebenfalls nicht bewertet. Für das Landschaftserleben relevante kultur- oder naturhistorische Einzelelemente und/oder Aussichtspunkte sind nicht vorhanden. Herausragende, für Freizeit und Erholung relevante Landschaftsbereiche (z. B. ausgewählte naturkundliche Anziehungspunkte, Geotope, herausragende Landschaftsausschnitte) fehlen gleichfalls, ebenso visuelle Leitlinien mit hoher Intensitätswirkung, so das LEK. Diese Einschätzung deckt sich mit der örtlichen Bestandsaufnahme.

Nach der Konfliktkarte „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ (LEK) ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet dargestellt, dass im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen der Erlebniswirksamkeit der Beeinflussung der vorhandenen Freileitung und insofern visuellen Belastungen unterliegt.

### 2.1.1.2 Bestandsbeschreibung Schutzgut Flora/Fauna

Das Planungsgebiet liegt in der „Biogeografischen Region 2 (kontinental)“, in der Großlandschaft „Südwestliche Mittelgebirge/Stufenland (4)“. Nach der naturräumlichen Gliederung liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Haupteinheit „Fränkisches Keuper - Liasland (D 59)“, in der Naturraum-Einheit „Vorland der nördlichen Frankenalb (112)“ und hier in der Naturraumuntereinheit „Vorland der nördlichen Frankenalb (112-A)“. Der Geltungsbereich gehört zum Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“. Gemäß der Karte der potenziellen natürlichen Vegetation Bayerns liegt das Plangebiet im Bereich des Flattergras - Buchenwaldes (M2a).

Grundsätzlich stellen die Grünlandflächen geeignete Lebensräume u. a. für bodenbrütende Vogelarten dar. Die Eignungsfähigkeit der diesbezüglich im Plangebiet vorhandenen Flächen ist gering bis vernachlässigbar (z. B. Störung durch optische und akustische Stör-/Bewegungsreize in Folge der im Westen direkt angrenzenden Siedlungsflächen, Hochspannungsfreileitungen mit Masten, benachbarte Hochwaldränder mit Ansitzwarten für Prädatoren, Störungen durch den benachbarten gewerblichen/industriellen Betrieb).

Bezüglich der Beschreibung der Bestandssituation wird auf die vorhergehenden Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.1.2.1 („Angaben zum Standort mit Bestandsbeschreibung“) verwiesen. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet.

Künstliche Nisthilfen (für Fledermäuse, Vögel) sind nicht vorhanden. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume wurden auf das Vorkommen von Höhlen, Spechtlöchern, Rindenabplatzung, Totholz, Astabbrüchen oder ähnliche, insbesondere für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel relevante Biotopstrukturen hin abgeprüft, jedoch ohne Befund.

Nach der Schutzgutkarte „Arten/Lebensräume“ (LEK) liegt das Plangebiet in einem Siedlungsbereich. Das LEK weist nicht auf regional, überregional oder landesweit bedeutsame, klein- oder großflächige Vorkommen von Lebensräumen hin, ebenso nicht auf Wiesenbrütergebiete. Das Entwicklungspotenzial für seltene und gefährdete Lebensräume wird als „standörtlich ungebunden“ dargestellt.

### 2.1.1.3 Bestandsbeschreibung Schutzgut Boden

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“, digitale geologische Karte von Bayern M 1 : 25.000) befindet sich das Plangebiet innerhalb folgender geologischer Haupteinheiten (vgl. Abb. 16):

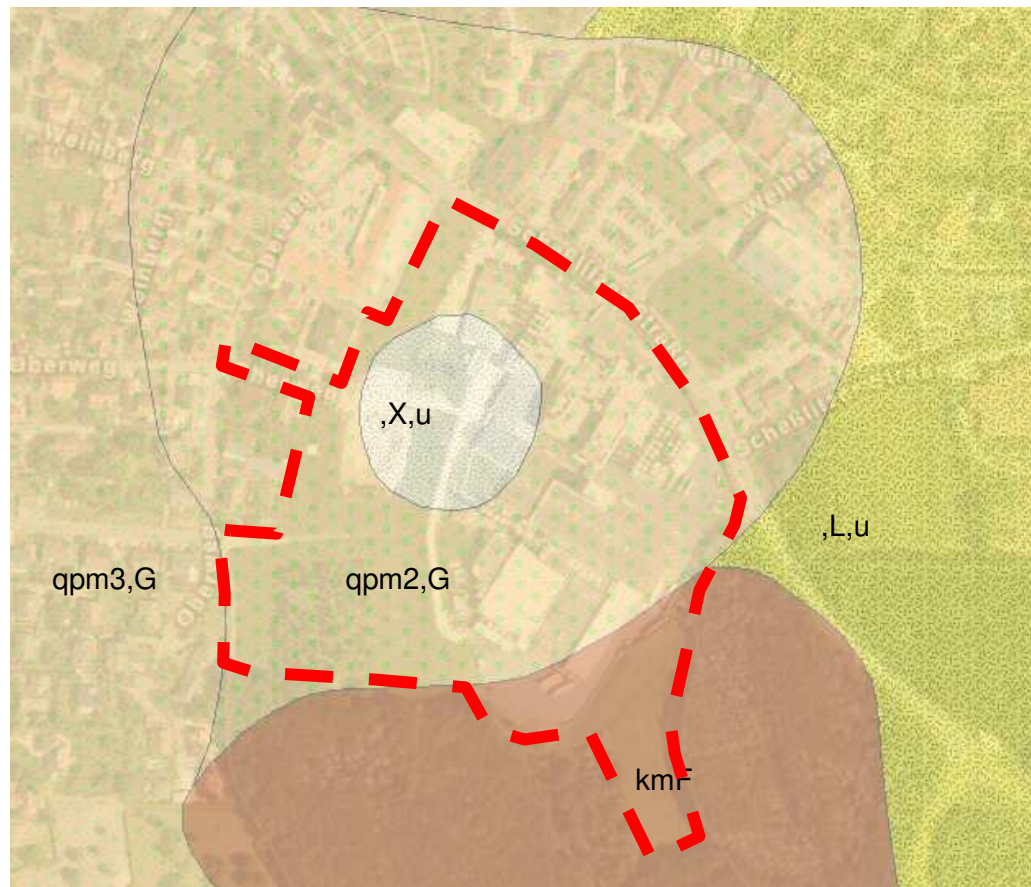


Abb. 16: Geologische Karte des Plangebietes mit Kurznamen der Geologischen Einheiten (Geltungsbereich rot gestrichelt und schematisch dargestellt; Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

- **Kurzname:** **qpm2,G** (vgl. Abb. 16, beige Fläche)
- System: Quartär
- Serie: Pleistozän
- Geologische Einheit: Flussschotter, mittelpleistozän (Mittelterrasse 2)
- Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig
- **Kurzname:** **,X,u** (vgl. Abb. 16, weiß - graue Fläche)
- System: Quartär
- Serie: Pleistozän bis Holozän
- Geologische Einheit: Wander- oder Hangschutt, pleistozän bis holozän
- Gesteinsbeschreibung: Steine und Blöcke, z. T. ohne Matrix
- **Kurzname:** **kmF** (vgl. Abb. 16, braune Fläche)
- System: Trias
- Serie: Obertrias

- Supergruppe: Deckgebirge, jungpaläozoisch bis mesozoisch
- Gruppe: Mittlerer Keuper
- Formation: Trossinger - Formation
- Geologische Einheit: Feuerletten
- Gesteinsbeschreibung: Ton-/Tonmergelstein, rot, tiefrot; lokal mit konglomeratischen Kalksteinbänken und -knollen, selten dolomitisch, grau; lokal mit Sandstein, z. T. Gerölle führend

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) ist auf Grundlage der digitalen ingenieurgeologischen Karte von Bayern zum örtlich zu erwartenden Baugrund Folgendes festzustellen:

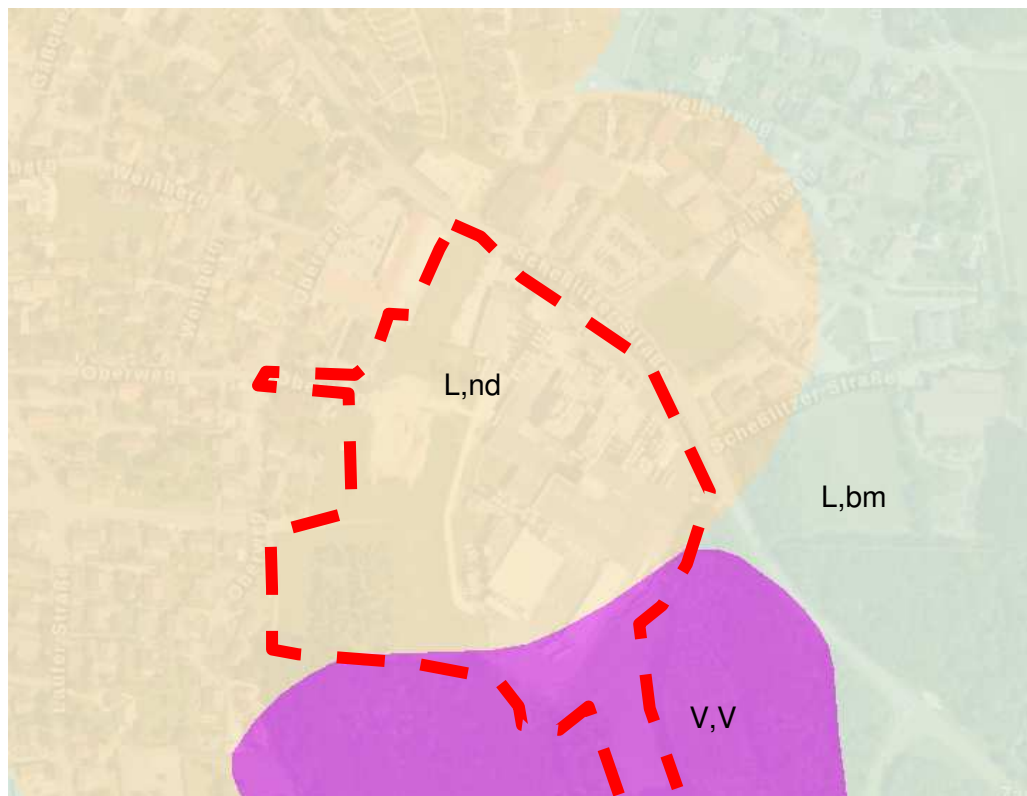


Abb. 17: Ingenieurgeologische Karte des Plangebietes mit Kurznamen der Baugrundtypen (Geltungsbereich rot gestrichelt und schematisch dargestellt; Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

- **Kurzname:** L,nd (vgl. Abb. 17, beige Fläche)
- **Baugrundtyp:** Nicht bindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert
- **Gesteinsbeispiele:** Kies, Sand: Fluss-/ Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nicht bindige Moränenablagerungen, pyroklastische Ablagerungen



- Mittlere Tragfähigkeit: mittel bis hoch
- Allgemeine Hinweise: lokal z. T. mäßig frostempfindlich
- **Kurzname:** **V,V** (vgl. Abb. 17, violette Fläche)
- Baugrundtyp: Veränderlich feste Gesteine
- Gesteinsbeispiele: Ton-/Schluffstein, Mergelstein
- Mittlere Tragfähigkeit: mittel bis hoch
- Allgemeine Hinweise: oberflächennah oft stark verwittert, dann wasserempfindlich, setzungs-/ hebungs-empfindlich, Staunässe möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar

Nach der Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1 : 25.000) des „Bayern Atlas Plus“ liegen die Plangebietsflächen überwiegend in einem Bereich mit vorherrschend Regosol und Pelosol, gering verbreitet Pseudogley-Regosol aus (grusführendem) Ton (Sedimentgestein), verbreitet mit flacher Deckschicht aus Schluff bis Lehm, gering verbreitet carbonathaltig im Untergrund.

Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Naturgefahren“) liegt das Plangebiet nicht in Bereichen, die mit Georisiken (z. B. großflächige Senkungsgebiete, Erdfälle/Dolinen, Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche, Rutschanfälligkeit, tiefreichende Rutschungen, Anbruchbereiche, Ablagerungsbereiche, Steinschlag/Blockschlag) verbunden sind. Das Plangebiet liegt in keiner Erdbebenzone DIN EN 1998 - 1.

Gemäß amtlicher Bodenschätzung („Bayern Atlas Plus“) handelt es sich bei den erstmals überplanten Grundstücken mit den Fl.-Nr. 687 (TF) und 698 - 703 (alle Gmkg. Zapfendorf, im Südwesten des Geltungsbereiches) sowie bei den bisher als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzten Grundstücken mit den Fl.-Nr. 686/2 - 686/3 und 704 (alle Gmkg. Zapfendorf, im Nordwesten des Geltungsbereiches) um Flächen der Kulturart „Ackerland“ mit der Bodenart „stark lehmiger Sand“ (SL) und der Zustandsstufe 5 (geringe Ertragsfähigkeit, 0,10 m - 0,20 cm mächtige Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt) des Diluvium. Diesem sind Böden zuzuordnen, die in der Eiszeit durch Anschwemmung und Gletscherablagerungen entstanden sind. Verwitterungsböden sind Gebirgsböden, die durch die Verwitterung aus dem anstehenden Gestein an Ort und Stelle entstanden sind. Die Bodenzahl liegt in diesen Bereichen bei 42 - 44, die Ackerzahl bei 35 - 43. Damit liegen diese Flächen über dem Landkreisdurchschnitt (Ackerzahl 40). Die vorgenannten Flächen befinden sich im Eigentum der BMI und werden bereits seit längerer Zeit nicht intensiv ackerbaulich/landwirtschaftlich genutzt. Von der Umwandlung in Bauflächen sind weder aktiv wirtschaftende Haupt-/ Nebenerwerbslandwirte noch Pächter o. ä. betroffen, so dass einen Betroffenheit agrarstruktureller Belange durch den Flächenentzug nicht vorliegt.

Hinsichtlich der Gesteinsausbildung ist im nördlichen Teil des Geltungsbereiches bis 100 m von Locker- über Festgestein auszugehen, im südlichen Teil von Festgestein. Von weitgehend grabbaren Verhältnissen ist auszugehen, partiell kann aber Festgestein auftreten.

Gemäß Auskunft des „Bayerischen Denkmal - Atlas“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein Altlastenverdacht bekannt, ebenso keine Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen. Die im Plangebiet liegenden Grundstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Bamberg nicht aufgeführt.

Nach der Schutzgutkarte „Boden“ (LEK) liegt das Plangebiet in einer Siedlung und ist somit in Bezug auf das Rückhaltevermögen des Bodens für sorbierbare Stoffe nicht kategorisiert. Die potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser wird ebenfalls nicht bewertet, eine potenzielle Erosionsgefährdung durch Wind wird nicht gesehen. Bodenobjekte mit hoher Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (z. B. Geotope) sind nicht vorhanden.

Die anstehenden, natürlichen Böden sind nicht als Böden mit besonderem Biotopentwicklungspotenzial einzustufen, nicht als Böden mit besonderer Archivfunktion bzw. nicht als seltene und/oder gefährdete Böden.

#### 2.1.1.4 Bestandsbeschreibung Schutzgut Wasser

**Niederschlagsverhältnisse:** Gemäß Auskunft des LEK beträgt die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme 600 - 900 mm.

**Grund-/Schichten-/Sickerwasser:** Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Heilquellen- und/oder Trinkwasserschutzgebieten, wassersensiblen Bereichen sowie nicht innerhalb von Vorrang- und/oder Vorbehaltsgebieten für die Wasserversorgung.

Bezüglich der Grundwasserfließrichtung liegen keine genauen Erkenntnisse vor. Gemäß Angaben der digitalen hydrogeologischen Karte (M 1 : 100.000) des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“) ist großräumig von einer nach Westen gerichteten Fließrichtung auszugehen. Hierfür stellt der westlich verlaufende „Main“ die Vorflut dar. Angaben über maximal mögliche Wasserstände bzw. Wassermengen innerhalb des Baugebietes liegen nicht vor und könnten nur über langjährige Pegelmessungen erzielt werden. Ein aktuelles Baugrundgutachten, aus dem ggf. Angaben zu Schichten-/Grundwasser entnommen werden könnten, liegt nicht vor. Oberflächlich erkennbare Schichtwasseraustritte, Vernässungsstellen, staunasse Bereiche o. ä., die auf einen hohen Grundwasserstand, Quellen, Quellhorizonte o. ä. schließen lassen, konnten im Rahmen der Bestandsbegehungen nicht festgestellt werden. Im Südosten des Geltungsbereiches (Teilflächen der Fl.-Nr. 2057 und 2058/1, beide Gmkg. Zapfendorf) im Bereich hier vorhandener Abgrabungsböschungen, sind zweitweise auftretende Schichtwasseraustritte bekannt.

Im Rahmen der Gutachtenerstellung zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Baugrundes im Südosten des Geltungsbereiches wurde Grundwasser während der Aufschlussarbeiten nicht angetroffen. In zwei von fünf durchgeführten Kleinrammbohrungen, die jeweils bis in eine Tiefe von mind. 5,0 m unter der Geländeoberfläche ausgeführt wurden, wurde Stau- bzw. Schichtenwasser angetroffen (hier in Tiefen von 2,37 m bzw. 4,30 m unter der Geländeoberkante).

Im Rahmen der im Jahr 2021 erfolgten Baugrunduntersuchung wurde Grundwasser ab einer Tiefe von ca. 2,70 m unter der Geländeoberkante angetroffen (Bereich Fl.-Nr. 686/3, Gmkg. Zapfendorf). Nach der Schutzgutkarte „Wasser“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb einer Siedlungsfläche (keine Angaben zum Rückhaltevermögen des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe). Die relative Grundwasserneubildungsrate ist mit „überwiegend gering bis sehr gering“ bewertet, was auf eher bindige Untergrundverhältnisse hindeutet.

**Oberflächenwasser (-gewässer):** Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{häufig}$ , Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{100}$ , Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{extrem}$ , vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten, festgesetzten Überschwemmungsgebieten, geschützten  $HQ_{100}$  - Gebieten, vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten, vorläufig gesicherten, zur Hochwasserentlastung und Hochwasserrückhaltung beanspruchten Gebieten sowie nicht innerhalb der sog. „Risikokulisse“ 2011/2018. Im Plangebiet sind keine dauerhaft wasserführenden Stillgewässer (z. B. Seen, Fisch-, Gartenteiche, Tümpel) vorhanden, ebenso keine Wegseiten- und/oder Ackerrandgräben o. ä. Der Markt Zapfendorf verfügt seit Ende des Jahres 2022 über ein „Integrales Konzept zum kommunalen Sturzflutrisiko“. Darin verfolgt der Markt Zapfendorf hinsichtlich seltener und außergewöhnlicher Regenereignisse neue Wege der Ableitung und der Rückhaltung und stellt auch den privaten Objektschutz stärker in den Vordergrund. Aus dem in diesem Zusammenhang erstellten Detaillageplan „Ortsteil Zapfendorf - Süd Ereignisdokumentation (Anlage 2.1.6)“ geht hervor, dass sich aus u. a. aus den Grundstücksflächen der BMI (also aus Richtung Osten) sowie aus den östlich/südöstlich benachbarten Waldflächen heraus mit Fließrichtung nach Westen bei Starkregenereignissen ein „Fließpfad“ ergibt, von dem dann anschließend die unterliegende „Gartenstraße“ betroffen ist (s. Abb. 18).

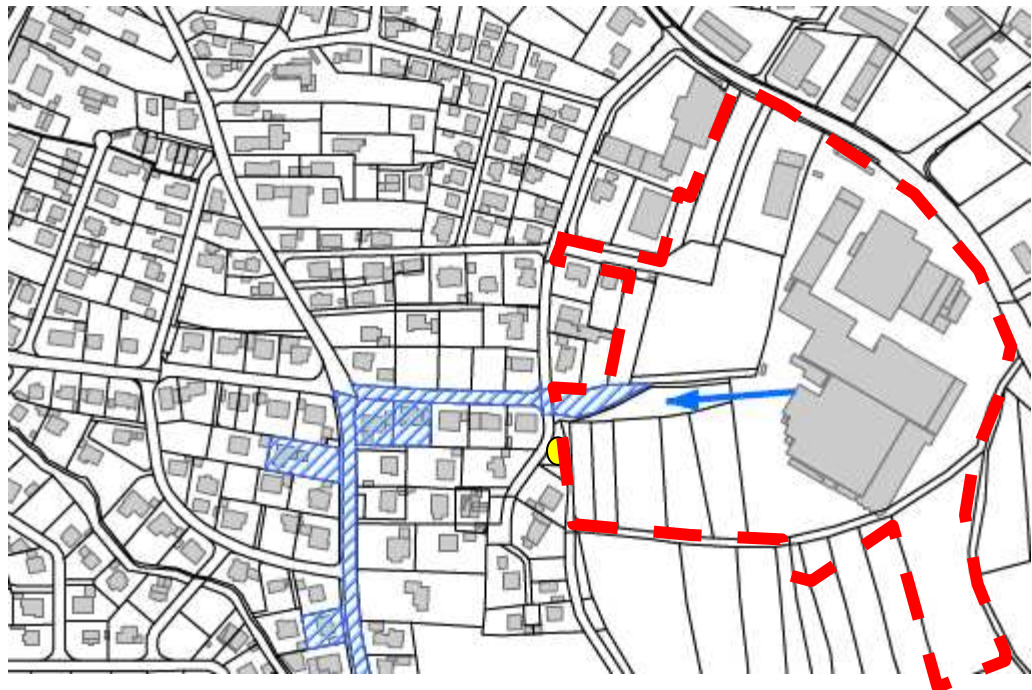


Abb. 18: Ausschnitt aus der Anlage 2.1.6 des integralen Konzeptes (blauer Pfeil: Fließpfad; blaue Schraffur: betroffene Grundstücke, Darstellung genordet, Geltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt; Darstellung genordet, o. M.; Quelle: Markt Zapfendorf)

#### 2.1.1.5 Bestandsbeschreibung Schutzgut Klima/Luft

Unter dem Klima eines Ortes, einer Landschaft oder eines Landes wird die Gesamtheit aller meteorologischen Zustände und Vorgänge während eines längeren Zeitraumes verstanden. Dieser muss ausreichend bemessen sein, um die charakteristischen Gesamteigenschaften des Klimas widerzuspiegeln. Das heißt, unter Klima werden der mittlere Zustand und der gewöhnliche Verlauf der Witterung an einem gegebenen Ort verstanden. Das Klima wird durch die einzelnen Klimatelemente Lufttemperatur, Luftfeuchte, Windgeschwindigkeit, Windrichtung, Niederschlag, Sonnenscheindauer, Bewölkung, Nebel u. a. m. geprägt.

Gemäß LEK herrscht im Naturraum „Vorland der nördlichen Frankenalb“ überwiegend kontinental geprägtes, relativ trockenes Mittelgebirgsklima. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,0°C - 9,0°C (Tendenz steigend). Die Vegetationsperiode beträgt überwiegend zwischen ca. 201 - 205 Tagen.

Nach der Schutzgutkarte „Luft/Klima“ (LEK) liegt die Plangebiet in einem Bereich mit „geringer“ Kaltluftproduktionsfunktion, und nicht innerhalb von Kaltlufttransport-, Kaltluftsammel- oder Frischlufttransportwegen. Eine Kaltluftgefährdung (z. B. bedingt durch die Lage in Kaltluftstau- und Kaltluftsammelwegen) ist nicht vorhanden. Die Inversionsgefährdung wird „hoch“ eingeschätzt.

Nach der Konfliktkarte „Luft/Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen mit möglichen Beeinträchtigungen von Luft und Klima durch ein „überwiegend geringes“ Risiko klimatisch - lufthygienischer Belastungen in Siedlungsbereichen. Es bestehen zeitweilig höhere Schadstoffbelastungen in stark inversionsgefährdeten Gebieten.

#### 2.1.1.6 Bestandsbeschreibung Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.1.1.1 („Bestandsbeschreibung Schutzgut Mensch“) sowie in Teil B. Kapitel 2.1.1.2 („Bestandsbeschreibung Schutzgut Flora/Fauna“) wird verwiesen.

Vorbeeinträchtigungen des Landschafts-/Siedlungsbildes innerhalb des Plangebietes sind vorhanden. Es handelt sich bereits derzeit um Gewerbe- und Industriegebietsflächen, die zusätzlich von einer Starkstromfreileitung mit Masten gekreuzt werden.

Aufgrund seiner günstigen Lage entfaltet das Plangebiet keine Fernwirkung. Es liegt nicht innerhalb historischer Sichtachsen/Blickbeziehungen. Die Geltungsbereichsflächen sind durch die benachbarten Hochwaldflächen in Richtung Süden und Südosten abgeschirmt und aus diesen Richtungen nicht einsehbar/erkennbar.

Die Plangebietsflächen zeichnen sich nicht durch eine besonders attraktive und oder abwechslungsreiche Reliefstruktur und Struktureichtum aus. Sie werden sowohl im Westen als auch im Norden durch bereits bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen begrenzt.

Laut der Konfliktkarte „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ (LEK) wird die das Plangebiet kreuzende 110 - kV - Freileitung als bestehende visuelle Belastung eingestuft.



Nach der Schutzgutkarte „Landschaftsbild/Erleben“ (LEK) liegt das Plangebiet in der Landschaftsbildeinheit „Hügelland mit einförmigem Landschaftsbild (36)“. Dieses weist ein welliges bis flachwelliges Relief auf. Es handelt sich um eine über weite Strecken ausgeräumt wirkende Agrarlandschaft mit großflächiger Ackernutzung.

#### 2.1.1.7 Bestandsbeschreibung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Bau-, Boden- oder Kulturdenkmäler noch sonstige schützenswerte bauliche Ensemble und/oder landschaftsprägende Denkmäler.

Historische Kulturlandschaftselemente mit besonderer historischer Bedeutung für das Siedlungswesen und für das Gemeinschaftsleben (z. B. Kirche, Kapelle, Friedhof, Schloss und Parkanlagen, Burg, Gartenanlagen, Baumgruppen, Felsenkeller, Quellen, Brunnen) sind nicht vorhanden, ebenso keine unter dem Aspekt „Verkehr“ relevanten Relikte (z. B. Altstraßen, Chausseen, Alleen, Kanäle, Triftwege, Fußsteige, Kreuzwege, Grenzsteine), ebenso keine für die Land-, Wald- und Teichwirtschaft relevanten historischen Flurformen, Lesesteinmauern, -wälle, Baumfelder, historisch bedeutsame Weideflächen und/oder Wiesen usw. Gleichfalls nicht vorhanden sind kulturhistorisch relevante Elemente mit hohen assoziativen Aspekten wie historische Blickbezugspunkte, historische Sichtachsen, baulich gefasste Aussichtspunkte, Felsen, Höhlen, oder historisch bedeutsame Naturdenkmale.

Nach der Schutzgutkarte „Historische Kulturlandschaft“ (LEK) liegt das Plangebiet in einem Landschaftsraum mit „geringer bis mittlerer“ kulturhistorischer Bedeutung, hier innerhalb von Teilflächen des Kulturlandschaftsraumes „Obermaintal, Obermainbogen (44)“. Der Landschaftsraum gehört zum ältesten oberfränkischen Siedlungsland. Heute ist dieser stark von Verkehrsstraßen, Sand- und Kiesabbau, Siedlung und Gewerbe geprägt. Ehemals gab es in dem Raum eine hohe Bedeutung des Korbmachergewerbes als Folge der dichten Besiedlung der historischen Dörfer. Kulturlandschaftselemente von besonderer historischer Aussagekraft sind nur in sehr geringem Umfang erhalten. Die historischen Funktionsbezüge sind daher nicht mehr oder nur mehr undeutlich ablesbar.

#### 2.1.2 Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

In diesem Sinne betroffene Gebiete (z. B. europarechtlich geschützte Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Nationalparks) sind weder im Plangebiet noch in seinem Umfeld vorhanden.

#### 2.1.3 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der prognostischen Abschätzung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung geht es der Sache nach um eine auf die umweltrelevanten Auswirkungen bezogene Prüfung der sog. „Nullvariante“, nämlich die Folgen



bei Unterbleiben des vBBP/GOP. Dabei ist die Entwicklung zu betrachten, die sich unter Berücksichtigung der gegebenen Rechtslage aufgrund der zum Planungszeitpunkt gegebenen Nutzungen ergibt. Hierzu wird festgestellt.

Aufgrund fehlender Baurechte wäre die Errichtung von Gebäuden und Straßen unzulässig. Damit verbundene Flächenversiegelungen sowie alle übrigen Folgeerscheinungen (z. B. Verkehr, Emissionen) würden unterbleiben, ebenso die Errichtung z. B. weiterer Nebenanlagen, Stellplätze. Es würde zu keiner über den Status quo hinaus gehenden Flächenversiegelung kommen inkl. aller damit verbundenen Folgen insbesondere für die Schutzgüter Wasser, Grundwasser, Boden und Flora/Fauna.

Auch eine Flächeninanspruchnahme zwecks Ableistung des notwendigen, externen, naturschutzfachlichen Ausgleichs könnte vermieden werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung können die im Geltungsbereich bislang betriebenen landwirtschaftlichen Nutzung (Grünlandbewirtschaftung) fortgeführt werden.

Baubedingte Gehölzrodungen könnten vermieden werden. Die im Plangebiet randlich vorhandenen Gehölzbestände könnten mit zunehmendem Alter sowie bei entsprechender Pflege hinsichtlich ihrer Bedeutung als Biotopstruktur an Bedeutung gewinnen (z. B. für die Artengruppe der Fledermäuse, der Käfer und der Vögel).

Erdbewegungsarbeiten zur Herstellung nutzbarer, ebenflächiger Geländeneiveaus könnten unterbleiben. Auch unter diesem Aspekt würden sich die örtliche Topographie und das Landschaftsbild nicht ändern. Eingriffe insbesondere in das Schutzgut Boden und in die Bodenstruktur würden unterbleiben.

Das bisherige Landschafts- und Siedlungsbild würde unverändert bleiben.

Zusätzliches Verkehrskommen in Folge der gewerblich/industriellen Erweiterung der bestehenden Siedlungsflächen könnte vermieden werden.

Bei Verzicht auf die Planung könnte der Markt Zapfendorf die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen, flächentechnischen Restpotenziale für eine gewerbliche/industrielle Nutzung nicht aktivieren und insofern der BMI nicht die notwendigen, langfristigen Entwicklungsperspektiven geboten werden. Damit verbunden wäre das Risiko, dass sich die BMI nach einem anderen, neuen Standort außerhalb des Marktes Zapfendorf umschauchen könnte. Die Neuansiedlung von Unternehmen bzw. die Sicherstellen von Bau- und Erweiterungsflächen für bereits ortsansässige Unternehmen wäre innerhalb der Ortslage nicht möglich, inkl. aller damit verbundenen Unwägbarkeiten (z. B. Verlust von Arbeitsplätzen, ggf. Versorgungsdefizite, Verlust von Gewerbesteuern).

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die nachfolgenden, prognostischen Abschätzungen beziehen sich gemäß den gesetzlichen Vorgaben auf die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz-, mittel- und langfristigen, ständigen, vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des vBBP/GOP. Grenzüberschreitende Auswirkungen können ausgeschlossen werden und werden nicht weiter untersucht.

Bei der Aufstellung eines vBBP/GOP sind der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand zu berücksichtigen. Insbesondere die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege sind beachtlich. Zu unterscheiden sind bei der prognostischen Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren.

#### Baubedingte Wirkfaktoren/Erheblichkeiten:

Unter baubedingten Wirkfaktoren werden diejenigen Aspekte verstanden, die ausschließlich im Rahmen der Baudurchführung bzw. der damit verbundenen Maßnahmen und Arbeiten ausgelöst werden. Hierzu zählen insbesondere Erheblichkeiten

- im Zuge der Baustelleneinrichtung (z. B. Materiallagerplätze, Baustraßen, Fahrzeugabstellflächen, Plätze für Baustellen-, Büro-, Wohncontainer),
- im Zuge der Baufeldräumung/Baufeldvorbereitung
- durch Barriere- und Absperrwirkungen (z. B. Bauzaunabsperungen),
- durch Kollisionsrisiko zwischen Tieren und Baustellenfahrzeugen,
- durch temporäre Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume durch baubedingte Emissionen (z. B. Abgase, Staub),
- durch temporäre akustische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (z. B. Baustellenlärm, Baustellenverkehr, Erschütterungen/Vibrationen) sowie
- durch temporäre optische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (z. B. Fahrverkehr, Lichtreize, Baustellenbeleuchtung).

#### Anlagebedingte Wirkfaktoren/Erheblichkeiten:

Unter „anlagebedingt“ werden diejenigen Wirkfaktoren subsummiert, die durch die bauliche Anlage als solche, d. h. durch künftige Bauwerke, Straßen, Einfriedungen usw. verursacht bzw. ausgelöst werden. Hierzu zählen insbesondere Erheblichkeiten

- durch Flächenverluste/-versiegelung in Folge von Überbauung (z. B. durch Straßen, Gebäude, Bauwerke) inkl. aller damit verbundenen Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser/„Grundwasser“ sowie
- durch Barriere- und Absperrwirkungen (z. B. Grundstückseinfriedungen, Baukörper) bzw. Zerschneidungseffekte.

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren/Erheblichkeiten:

Hierbei handelt es sich um Auswirkungen, die durch den reinen Betrieb der künftigen baulichen Anlagen und Verkehrsinfrastrukturen erzeugt werden. Hierzu zählen insbesondere Erheblichkeiten

- durch Kollisionsrisiko zwischen Tier und Mensch (z. B. Anwohner, Ver-/Entsorgungsverkehr, Anwohner, Besucher),

- durch (temporäre) Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume durch Emissionen (z. B. Abgase, Stäube, Hausbrand),
- durch temporäre akustische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (z. B. Verkehrs-, Betriebs-, Gewerbelärm) sowie
- durch temporäre optische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (z. B. Fahrverkehr, Lichtreize).

## 2.2.1 Prognose der Entwicklung bezogen auf die Schutzgüter

### 2.2.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Mensch/Erholung + Mensch/Lärm)

Durch den mit den Geltungsbereichsflächen verbundenen Gewerbelärm könnten in den außerhalb an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsflächen unzulässige Beeinträchtigungen entstehen.

In Folge der Vorbereitung und Beräumung des Baufeldes (z. B. Gebäudeabbruch, Rückbau versiegelter Flächen und von Versorgungs-/ Entsorgungsinfrastrukturen, Rodungsarbeiten, Abschieben anstehenden Oberbodens) entsteht Baulärm. Gleiches gilt im Rahmen der Errichtung und Herstellung neuer Gebäude, Verkehrsflächen und Freianlagen. Der Baustellenlärm wirkt auf die Umgebung ein. Baubedingte Beeinträchtigungen (z. B. Lärm, Staub) sind während der Bauzeit unvermeidbar, jedoch zumutbar, sofern sie sich im für Baustellen betriebsüblichen und zulässigen Rahmen bewegen. Es handelt sich hier um temporäre Auswirkungen, die sich im Regelfall auf den Tagzeitraum beschränken. Lärmbelästigungen aus Baustellenlärm, die im Zuge des Vollzugs des vBBP/GOP auftreten, sind grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen. Derartige Immissionen, die sich mit fortschreitendem Vollzug des vBBP/GOP reduzieren und mit der Planverwirklichung enden, sind keine durch den vBBP/GOP bewirkten dauerhaften Nachteile. Planbedingt sind nur solche Nachteile, welche die Festsetzungen des vBBP/GOP den Betroffenen auf Dauer auferlegen. Probleme, welche sich allein aus der Realisierung des vBBP/GOP ergeben, gehören wegen ihrer zeitlichen Begrenzung selbst dann regelmäßig nicht zu den Konflikten, welche der vBBP/GOP selbst lösen muss, wenn die vollständige Realisierung des vBBP/GOP mehrere Jahre in Anspruch nimmt. Zur Konkretisierung dessen, was den Nachbarn als Lärmbelastung zugemutet werden kann, können die Annahmen der auf der Grundlage des § 66 Abs. 2 BImSchG erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - vom 19.08.1970 Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 160 (vom 01.09.1970 - VVBaulärm, abgedruckt in MABl NR. 1/1971) herangezogen werden. Allerdings kann es an der Erforderlichkeit eines vBBP/GOP im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB fehlen, wenn bereits im Zeitpunkt seines Inkrafttretens erkennbar ist, dass die für den Baulärm maßgebenden Immissionsrichtwerte unter keinen Umständen eingehalten werden können. Ein solcher Sonderfall ist vorliegend nicht zu erkennen, insbesondere nicht aufgrund der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Nutzungen, Verkehrsinfrastrukturen und Vorbelastungen (Verkehrs-, Gewerbe-, Industrielärm).

Für die Erholung relevante Wegebeziehungen könnten verloren gehen und die Erreichbarkeit der freien Landschaft erschwert werden. Auch die Zufahrt zu

Grundstücken Dritter könnte durch den vBBP/GOP erschwert bzw. unmöglich gemacht werden.

Ggf. könnten agrarstrukturelle Belange bzw. privatwirtschaftliche Belange betroffen sein.

Der optisch - ästhetische Wert der Landschaft für eine passive Erholung könnte in Folge neu entstehender Baukörper und Bauflächen gemindert werden. Für die aktive, siedlungsnahe Erholung relevante Flächen/Freiräume könnten verloren gehen.

### 2.2.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Flora/Fauna

In Folge der Überplanung bislang bereits versiegelter/überbauter Flächen (Straßen, geschotterte Wirtschaftswege) ergeben sich keine negativ erheblichen, dauerhaften Auswirkungen und Beeinträchtigung für Flora und Fauna.

Im Rahmen von Gehölzrodungen (Sträucher, Hecken, Einzelbäume), die nur in sehr geringem Umfang (Einzelbäume) am Südrand des Grundstückes Fl.-Nr. 686/1 (Gmkg. Zapfendorf) notwendig werden, werden Lebensräume für die Artengruppe der Vögel (Gehölzbrüter, Freibrüter) und der Fledermäuse beseitigt werden. Hierbei handelt sich jedoch nicht um sog. Biotopbäume (z. B. mit für Höhlenbrüter bzw. für die Artengruppe der Fledermäuse relevanten Strukturen wie Mulmen, Spechtlöcher, Höhlen, Rindenabplatzungen, Ast-/Stammabbrüchen/-spalten).

In Folge der Überbauung/Versiegelung bislang offener Grünlandflächen könnten Lebensräume für daran angepasste Vogelarten (Bodenbrüter, Freibrüter) sowie für Pflanzenarten und für Schmetterlinge beseitigt werden.

Es könnten künstliche Nisthilfen und Horstbäume beseitigt werden.

### 2.2.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.1.2.2 („Angaben zu Art und Umfang sowie zum Bedarf an Grund und Boden“) wird verwiesen. Hieraus ergibt sich die Prognose, wieviel Fläche für die Verwirklichung des vBBP/GOP voraussichtlich mindestens bzw. höchstens benötigt wird.

Baubedingt werden Flächenanteile (z. B. insbesondere im Bereich künftig neuer Gebäude, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen) verändert. Im Vorfeld wird Oberboden abgeschoben und zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Grundstückszufahrten, Stellplatzflächen und sonstiger baulicher Nebenanlagen werden Flächen dauerhaft versiegelt. Durch die Versiegelung wird die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes in seinen wesentlichen Funktionen (Produktions-, Transformations-, Regelungs-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) beeinträchtigt bzw. gestört.

Zur Herstellung ebenflächiger Baugrundstücke werden Aufschüttungen und Abgrabungen und insofern eine Veränderung der bisherigen Bodenstruktur sowie der Geländetopographie notwendig.

Eingriffe und insofern die natürliche Bodenstruktur verändernde Auswirkungen können/werden sich insbesondere durch Ausschachtungen (Herstellen von



Kellern, Fundamenten, Leitungsgräben, Unterbau von Straßen usw.) und damit einhergehende Verdichtungen ergeben.

Im Bereich von Gewerbe-/Industriegebieten ist die Handhabung (Umschlag, Transport, Lagerung, Abfüllen/Befüllen) von Ölen, Schmierstoffen, Treibstoffen o. ä. nicht auszuschließen bzw. in Abhängigkeit der Betriebsart sogar typisch. Im Falle von Leckagen/Unfällen o. ä. könnte der Untergrund belastet/verunreinigt werden.

Schädliche Veränderungen/Auswirkungen auf das Schutzgut in Folge von Ablagerungen und/oder Lagerstätten (z. B. Deponie) können aufgrund der festgesetzten Nutzungsart weitgehend ausgeschlossen werden.

Im Rahmen notwendiger Erdarbeiten könnten möglicherweise Bodendenkmäler (z. B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen) zu Tage treten. Diese müssten dann gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG). Hingewiesen wird an dieser Stelle darauf, dass potenziell erforderliche Maßnahmen abhängig von Art und Umfang potenzieller Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte beispielsweise die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Damit verbundene zeitliche Verzögerung in der Bauabwicklung sowie finanzielle Aufwertung könnten sich negativ auf die Realisierung von Bauvorhaben auswirken.

Ggf. könnte der Baugrund nicht ausreichend tragfähig sein bzw. spezielle Gründungsmaßnahmen erforderlich werden. Steinig/felsiger oder nicht ausreichend tragfähiger Untergrund könnte die Arbeiten zur Herstellung von Baugruben, Leitungsgräben usw. technisch erschweren und verteuern.

Gründungsempfehlungen können nur für den Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Bauwerklasten und der spezifischen Gründungssituation ausgesprochen werden. Daher wird empfohlen, jeweils vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des spezifisch örtlich anstehenden Untergrundes als Baugrund gewinnen zu können.

Auf die Ausführungen zum Schutzgut „Wasser“ (s. Teil B. Kap. 2.2.1.4 „Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser“) wird verwiesen, die hier sinngemäß gelten.

#### 2.2.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

**Grund-/Schichten-/Sickerwasser:** Während und nach niederschlagsreichen Perioden könnte oberhalb schwach durchlässiger Schichten (z. B. stark schluffige Sande und Kiese sowie Schluffe und Tone) mit höheren Wasserständen, mit Staunässe und/oder mit Sickerwasser zu rechnen sein.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Erdaushubarbeiten zur Erstellung notwendiger Baugruben, Fundamente o. ä. Grund- und/oder

Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und z. B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.

Im Rahmen der Bautätigkeit und in Folge der festgesetzten, künftig zulässigen Nutzungsart kann der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Schmierfette und Treibstoffe für die Baufahrzeuge) und in der Folge Leckagen und damit verbundene, negativ erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut nicht ausgeschlossen werden.

Im Bereich befestigter Flächen werden durch die neue, zusätzliche Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate gegenüber dem Status quo zukünftig reduziert sein.

In Folge hoher Grundwasserstände sowie in Folge drückenden (Grund-) Wassers könnten an künftigen Gebäuden Schäden entstehen.

**Oberflächengewässer, Oberflächenwasser:** Die durchschnittliche, jährliche Niederschlagsmenge nimmt zu. Gleichzeitig hat sich die Anzahl von Tagen mit Starkregenniederschlägen erhöht. Im Sinne des vorbeugenden Hochwasserschutzes sowie zur Vermeidung von Abflussspitzen muss der vBBP/GOP diesen Aspekten planerisch Rechnung tragen.

Aufgrund des Fehlens oberirdischer, stehender und/oder fließender Gewässer im Plangebiet können negativ erhebliche und insofern prüfrelevante Auswirkungen auf diese Teilaspekte ausgeschlossen werden.

Künftige bauliche Anlagen, insbesondere Gebäude, könnten durch u. a. aus den angrenzenden Flächen potenziell ungeordnet abfließendes Oberflächenwasser beeinträchtigt/geschädigt werden.

Durch das künftig im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser könnten die im Umfeld vorhandenen Kanalleitungen überlastet bzw. hierfür nicht dimensioniert/ausgelegt sein.

Aus dem Plangebiet heraus kann Niederschlagswasser auf die angrenzenden Grundstücke gelangen und dort zu Schäden führen.

#### 2.2.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Die künftig zu erwartende, zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Bodenflächen führt aufgrund größerer Aufheizung und Rückstrahlung zu Temperaturerhöhungen innerhalb der betrachteten Flächen. Das Zirkulieren potenzieller Frischluftströme bzw. der Austausch von Luftmassen könnte durch das künftige Baugebiet verändert und/oder verzögert werden.

Aufgrund des notwendigen Baumaschineneinsatzes zur Errichtung baulicher Anlagen könnten insbesondere bei trockenen Witterungsverhältnissen baubedingte Staubbelastungen auftreten, die auf das bestehende Siedlungsumfeld einwirken.

In Folge der Vergrößerung der bisher bereits planungsrechtlich gesicherten Bauflächen wird sich das Kraftfahrzeugaufkommen erhöhen (Anwohner-, Besucher-, Anliefer-, Ver-/Entsorgungsverkehr) und damit typischerweise verbundene, auf das Schutzgut Luft einwirkende Emissionen (üblicherweise Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe, Geruchsstoffe, Stickoxide,

Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid, Ozon, Treibhausgase). Genaue qualitative bzw. quantitative Angaben können an dieser Stelle nicht gemacht werden. Vorbelastungen sind nicht bekannt bzw. nicht erfasst.

In Folge neuer, bisher nicht vorhandener Emissionen (Hausbrand, Verkehr usw.) kann es zu einer zusätzlichen Anreicherung von Luftschadstoffen in der Umgebungsluft kommen.

In Folge der baulichen Entwicklung des Plangebietes, seiner Lage sowie seiner Größe können negativ erhebliche Auswirkungen auf die Durch-/Belüftung der Umgebung ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt weder innerhalb einer Kaltluftschneise noch innerhalb eines Kaltluftammelweges noch innerhalb von Frischluftentstehungsgebieten und in einem Gebiet mit geringer Kaltluftproduktion.

#### 2.2.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung

Es entsteht kein neuer Siedlungsansatz. Die geplante bauliche Entwicklung erfolgt in direktem Anschluss/Kontext an bestehende Siedlungsflächen. Eine negative Zersiedlung der Landschaft kann nicht festgestellt werden. Das Plangebiet liegt an seinen Süd- und Osträndern im Übergang zur freien Landschaft/Wald. Durch die künftig hier zulässigen Baukörper könnte sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ergeben. Das Plangebiet könnte eine negativ erhebliche Fernwirkung entfalten. Es kommt zu einer Veränderung des bisherigen Landschafts- und Siedlungsbildes. Es könnten Bauformen entstehen, die sich gestalterisch weder in das bestehende, bauliche Umfeld noch in die örtliche Topographie einfügen.

#### 2.2.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

In Folge der Überbauung könnten Kultur-, Boden-, Baudenkmäler bzw. andere Sachgüter zerstört und/oder beeinträchtigt werden. In Folge der Planung und der baulichen Realisierung könnten sich negativ erhebliche Auswirkungen auf weitere Sachgüter (z. B. bestehende Verkehrsflächen, Privatgrundstücke Dritter) ergeben.

#### 2.2.1.8 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Das BauGB fordert die Berücksichtigung des Wirkgefüges zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima. Der Markt Zapfendorf kann zusätzlich zu den in Teil B. Kapitel 2.2.1.1 („Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Mensch/Erholung, Mensch/Lärm)“) bis 2.2.1.7 („Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“) bereits beschriebenen Auswirkungen keine unter dem Aspekt des „Wirkgefüges“ und der „Wechselwirkungen“ zusätzlichen Auswirkungen erkennen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern über den üblicherweise vorkommenden und vorbeschriebenen Umfang hinaus sind nicht zu erwarten.



## 2.2.2 Auswirkungen in Folge des Baues und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten

Auf die diesbezüglich relevanten Informationen in Teil B. Kapitel 2.2.1.1 „Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Mensch/Erholung, Mensch/Lärm)“ bis Teil B. Kapitel 2.2.1.7 („Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur-/Sachgüter“) wird verwiesen.

In den einzelnen Bauflächen könnten ggf. Abrissarbeiten notwendig werden (Beseitigung Bestandsgebäude für Neubauten). Am Südrand der Fl.-Nr. 686/1 (Gmkg. Zapfendorf) könnten die hier vorhandenen Einzelbäume ggf. baubedingt gerodet werden.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist davon auszugehen, dass die bisherige Geländetopographie durch Abgrabungs-/Aufschüttungsarbeiten verändert wird/werden muss.

Unvermeidbar sein werden Abgrabungsarbeiten insbesondere bei der Ausführung von Gebäudefundamenten, bei der Herstellung des Straßenunterbaues und für Flächenbefestigungen sowie bei der Herstellung von Leitungsgräben.

## 2.2.3 Auswirkungen in Folge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Auf die diesbezüglich relevanten Informationen in Teil B. Kapitel 2.2.1.1 („Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Mensch/Erholung, Mensch/Lärm)“) bis Teil B. Kapitel 2.2.1.7 („Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur-/Sachgüter“) wird verwiesen. Im Wesentlichen erfolgt die Inanspruchnahme der Ressource „Boden/Fläche“. Art und Umfang der in Folge des vBBP/GOP verursachten Flächeninanspruchnahmen sind den Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.1.2 („Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben“) zu entnehmen. Dauerhaft erhebliche negative Auswirkungen in Folge dieser Inanspruchnahme kann der Markt Zapfendorf nicht erkennen, zumal er insbesondere alles unternommen hat, um die notwendige und unvermeidbare Flächenüberbauung/Versiegelung durch Gegenmaßnahmen zu kompensieren (z. B. Erhaltungsgebote, Festsetzung von Grünflächen, Ausgleichsflächen).

## 2.2.4 Auswirkungen in Folge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Da es sich nur um einen Bebauungsplan mit erweitertem Vorhabenbezug gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB handelt, können zum Zeitpunkt der Planaufstellung Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung usw. nicht konkret quantitativ und qualitativ beziffert und beschrieben werden.

Emissionen sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen. Der Markt Zapfendorf verweist hierzu auf seine Ausführungen zum Thema „Klima/Luft“ (s. Teil B. Kap. 2.1.1.5 „Bestandsbeschreibung Klima/

Luft“, Teil B. Kap. 2.2.1.5 „Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft“, Teil B. Kap. 2.3.5 „Klima/Luft“).

Bezüglich des Aspektes „Erschütterungen“ verweist der Markt Zapfendorf auf seine Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.2.2 („Auswirkungen in Folge des Baues und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten“). Vibrationen o. ä. (z. B. durch den Betrieb haustechnischer Anlagen) können dauerhaft mit geeigneten technischen Mitteln auf das zulässige Maß minimiert bzw. ganz ausgeschlossen werden, so dass hier von keinen unzulässigen Auswirkungen auszugehen ist. Dies bedarf keiner gesonderten Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung.

Durch neue Gebäude wird Wärme abgestrahlt. Der Umfang richtet sich nach Gebäudeisolierung, Fassaden-/Dachflächengröße und Heizintensität. Diese Informationen sind zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt. Die Gebäude- und Verkehrsflächen nehmen durch Sonneneinstrahlung Wärme auf und geben sie an die Umwelt ab. Je stärker die Flächen begrünt sind, desto weniger heizen sie sich auf und können dementsprechend geringere Wärmemengen abgeben. Der vBBP/GOP trifft Festsetzungen zur Fassaden-, Wand- und zur Dachbegrünung, zum Anteil von Grün-/Freiflächen und von Bau-/ Verkehrsflächen sowie zu Pflanzgebieten, um diesbezügliche Auswirkungen zu minimieren.

Lichtemissionen gehören zu den potenziell schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG. Derartige, vom Plangebiet ausgehende Emissionen (z. B. Blendungen, Aufhellungen, Reflektionen, Spiegelungen) müssen insbesondere gegenüber den an den Geltungsbereich angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen, baulichen Anlagen und Einrichtungen unterbunden werden (z. B. entspiegelnde Folien, Beschichtungen, optimierte Ausrichtung, Neigung). Unter diesem Aspekt von besonderer Schutzwürdigkeit sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die benachbarten Wohnnutzungen.

Der vBBP/GOP bereitet keine Nutzungen, baulichen Anlagen und/oder Einrichtungen vor, von denen Strahlung (z. B. Elektro-, Magnetwellen, Radioaktivität, Hitze) ausgehen könnte.

Mit dem Schutz vor Lärm bzw. gegen Lärm hat sich der vBBP/GOP auseinandergesetzt (s. Festsetzungen).

Insbesondere im Bereich der im „GI“ und im „eGI“ zulässigen Einrichtungen/Nutzungen könnten besonders wahrnehmbare, untypische Gerüche entstehen, die dann durch entsprechende Filteranlage o. ä. unterbunden werden müssten.

Baubedingte Auswirkungen (z. B. Lärm, Staub, akustische, optische Reize) im Zuge der Errichtung der Erweiterung/Veränderung der bestehenden gewerblich und industriell nutzbaren Bauflächen inkl. aller dazugehörigen baulichen Anlagen und Einrichtungen sind im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft unvermeidbar, jedoch zumutbar, sofern sie sich im für Baustellen betriebsüblichen und zulässigen Rahmen bewegen. Es handelt sich um temporäre Auswirkungen, die sich üblicherweise auf den Tagzeitraum beschränken. Es sind baubedingte Erschütterungen im für Baustellen typischen Umfang (z. B. Verdichtung zur Herstellung des Planums, von Leitungsgrabensohlen, von Frostschutzschichten, lageweisen Auffüllungsarbeiten) zu erwarten.

Die Regelung und Abwicklung des künftig zu erwartenden Baustellenverkehrs erfolgt u. a. auf Grundlage von Verkehrsschauen und Abstimmungen mit

den relevanten Stellen (z. B. Markt Zapfendorf, LRA Bamberg, Sicherheitsbehörden, Baufirmen, Vorhabenträger) außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Gefährdungspotenziale können durch geeignete Gegenmaßnahmen gelöst werden, so dass sich in Folge des vBBP/GOP keine unlösbaren bzw. außerhalb des Bauleitplanverfahrens nicht lösbarer Konflikte abzeichnen.

Ganz allgemein ist davon auszugehen, dass im Plangebiet zukünftig mit Emissionen im für Sonder- Gewerbe- und Industriegebiete üblichen, erwartbaren und zulässigen Umfang zu rechnen ist. Hierunter fallen u. a. Emissionen durch Parkplatzsuch-, Anwohner-, Anlieferverkehr und durch haustechnische Anlagen. Für diese Emissionen gelten die diesbezüglich relevanten Regelwerke, Gesetzesgrundlagen sowie sonstigen Vorgaben nach dem Stand der Technik, die allgemein gültig und zu beachten/einzuhalten sind.

#### 2.2.5 Auswirkungen in Folge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere der vorgeschalteten Arbeiten zur Freimachung des Baugeländes, fallen voraussichtlich insbesondere folgende Abfallarten an:

- Oberboden (mit grasig - krautigem Bewuchs)
- Natürlich anstehender Baugrundboden
- Natürliche Mineralgemische, Schotter usw. aus dem Bereich der ungebundenen Tragschichten (Wirtschaftswege)
- Asphaltaufruch aus den befestigten Flächen
- Holz, Äste, Baumstämme, Wurzelstöcke im Bereich ggf. anfallender Gehölzrodungen
- Beton, Ziegelreste im Rahmen von Gebäudeabbrucharbeiten
- Metalle (im Rahmen Gebäudeabbrucharbeiten z. B. aus Dacheindeckungen, Fassadenverkleidungen, (haus-) technischen Anlagen, Kabel, Rohrleitungen)
- Kunststoffe, Plastik (z. B. Fenster/Türen, Kabelummantelungen, Folien wie Dampfsperren, Abdichtungen)
- Glas (Fenster-/Türglas)
- Keramik (z. B. Fliesen, Sanitäranlagen)
- Holzbalken/-bretter usw. (z. B. Dachkonstruktionen)
- Mineralwolle (z. B. Dämmmaterialien)

Diese sind im Rahmen der Bauabwicklung durch den Vorhabenträger und die bauausführenden Firmen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu recyceln. Ein weiterer Regelungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich nicht. Genaue Mengenangaben sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich.

Betriebsbedingt werden gebiets- und nutzungstypische Abfälle, z. B. Verpackungsabfälle (z. B. Kartonagen, Papier, Folien, Styropor, Schaumstoffverpa-



ckungen, Verpackungsbänder, Paletten), allgemeine Abfälle wie Büroabfälle (z. B. Papier, Farbbänder, Tonerkartuschen) und Sonderabfälle (z. B. Schmiermittel, Öle, Lacke, Elektronik, Farben, Batterien, Rückgabe elektronischer Altgeräte), Hausmüll, Biomüll, Gartenabfälle, ggf. Sperrmüll usw. anfallen. Diese sind einer geordneten, qualifizierten Entsorgung zuzuführen. Auch hier können exakte, quantifizier- und qualifizierbare Mengenangaben nicht getätigt werden.

Ein qualifiziertes Müllentsorgungssystem (Mülltrennung, Abholung, Transport, Wiederverwertung usw.) ist vorhanden, wird durch den Landkreis Bamberg organisiert und durch die von ihm beauftragten Abfuhrunternehmen ausgeführt.

Die Entwässerung der Geltungsbereichsflächen ist qualifiziert und gemäß den gesetzlichen Bestimmungen weitestmöglich im Trenn- bzw. im Mischsystem (getrennte Schmutz- und Regenwasserableitung) vorgesehen. Schmutzwasser wird der Kläranlage Zapfendorf zugeführt und dort aufbereitet. Auch diesbezüglich lassen sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung Mengen weder quantifizieren noch der Art der Abwässer nach qualifiziert vorhersagen.

#### 2.2.6 Auswirkungen der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Da sowohl eine qualifizierte Trinkwasserversorgung als auch Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung sowie Müllentsorgung gewährleistet ist, bestehen keine unkalkulierbaren Gefahren für die menschliche Gesundheit (z. B. in Folge des Konsumes potenziell verunreinigten Trinkwassers oder der Ansteckungsgefahr durch eine fehlende Schmutzwasserbeseitigung und -aufbereitung, durch eine fehlende Müllentsorgung und damit einhergehendem Schädlingsbefall des Plangebietes).

Der vBBP/GOP sichert alle notwendigen Flächen, damit Feuerwehr- und sonstige Rettungsfahrzeuge die Geltungsbereichsflächen von außen und innen im notwendigen Umfang anfahren/erreichen können.

In Folge der im vBBP/GOP festgesetzten Art der Nutzung sind Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit grundsätzlich auszuschließen. Hier zulässige Nutzungen sind mit dem Gefahren-/Risikopotenzial von Störfallbetrieben nicht vergleichbar. Weder derzeit noch zukünftig erfolgt im Geltungsbereich die Produktion bzw. der Umschlag gefährlicher Stoffe in großen Mengen (z. B. Treibstoffe, Chemikalien, Lacke, Farben).

Unkalkulierbare Risiken für das kulturelle Erbe (Bau-, Kultur-, Bodendenkmäler, immaterielles Erbe) sind aus den im Umweltbericht vorgenannten Gründen nicht zu erkennen.

Negativ erhebliche, vom Plangebiet ausgehende bzw. auf das Plangebiet einwirkende Auswirkungen bzw. unkalkulierbare Risiken für die Umwelt sind bei Berücksichtigung der erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sowie geltenden Rechts, geltender Gesetze, DIN - Normen, Verordnungen usw. zu verneinen.

Im gesamten Gemeindegebiet sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Damit potenziell verbundene, negativ erhebliche Auswirkungen auf die sich im Plangebiet aufhaltenden Menschen können ausgeschlossen werden. Insofern ergibt sich ausgehend von den geplanten Bauflächen gegenüber den benach-

barten Siedlungsflächen hinsichtlich der menschlichen Gesundheit weder eine Verbesserung noch eine Verschlechterung der Gefährdungslage. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.6 („Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB“) wird hingewiesen.

## 2.2.7

Auswirkungen der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Hinsichtlich der Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz ist festzustellen:

- Europarechtlich geschützte Gebiete (FFH-, SPA - Gebiete) sind weder im Plangebiet noch in seinem Umfeld vorhanden.
- Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 BayNatSchG (Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) i. V. m. den § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), § 24 BNatSchG (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler) und § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsteile) sind im Geltungsbereich und/oder dessen Umfeld nicht ausgewiesen.
- Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind nicht vorhanden.
- Gemäß Aussage und Darstellung der Internetplattform „FIS - Natur Online (FIN - Web)“ befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Flächen des „Bayerischen Ökoflächenkatasters“ (Ausgleichs-, Ersatz-, Ankaufs-, Ökotoflächen, sonstige Flächen).
- Naturdenkmale sind gemäß Aussage des ABSP für den Landkreis Bamberg weder im Geltungsbereich noch in seinem Umfeld vorhanden.
- Amtlich kartierte Biotope sind gemäß Auskunft der Biotopkartierung Bayern/Flachland im Plangebiet nicht vorhanden. Auch die im Umfeld vorhandenen Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Im Plangebiet sind gesetzlich geschützte Biotope i. S. d. § 30 BNatSchG und des Art. 23 BayNatSchG (z. B. Feldgehölzhecken, Grünland) nicht vorhanden.

Im Umfeld des vBBP/GOP bzw. direkt an diesen angrenzend sind keine sonstigen Vorhaben und Planungen bekannt/vorhanden, die im Sinne kumulierender Folgeeffekte zu berücksichtigen wären.

Die an das Plangebiet angrenzenden Geltungsbereiche benachbarter Bebauungspläne sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Im Plangebiet sind keine besonderen, nicht zu bewältigenden, sonstigen Umweltprobleme bekannt/vorhanden.

## 2.2.8 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima sowie Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Auf die diesbezüglich relevanten vorhergehenden Ausführungen wird verwiesen. Diese gelten hier sinngemäß. Das im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften geschnürte Maßnahmenbündel minimiert sowohl die Folgen des Klimawandels als auch die Folgen der Planung auf das „Stadtklima“. Quantitative bzw. qualitative Angaben zu Art und Ausmaß künftig im Plangebiet entstehender Treibhausgasemissionen können mit einem verhältnismäßigen und zumutbaren Aufwand auf der Ebene der Bauleitplanung nicht gemacht werden. Die Anfälligkeit der Planung gegenüber den Folgen des Klimawandels ist unter wertender Berücksichtigung der getroffenen und diesbezüglich wirksam werdenden Festsetzungen als gering eingestuft.

## 2.2.9 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe

Vorliegend handelt es sich nur um einen Bebauungsplan mit erweitertem Vorhabenbezug, und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der ein konkretes Vorhaben (z. B. Logistikunternehmen, Fertigungsanlagen) festsetzt, bei dem dann unter diesem Aspekt genauere Angaben gemacht werden könnten. Der Markt Zapfendorf kann an dieser Stelle eine einschlägige Relevanz dieses Aspektes nicht erkennen und verzichtet auf weitere Ausführungen.

## 2.3 **Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder verringert werden sollen**

### 2.3.1 Schutzgut Mensch

Die schutzwürdigen Belange und Interessen angrenzender, benachbarter Nutzergruppen werden mittels eines schalltechnischen Gutachtens im weiteren Verfahrensverlauf untersucht. Auf Grundlage getroffener schallschutztechnischer, planungs- und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen ist sichergestellt, dass von außen auf das Plangebiet keine unzulässigen Belastungen (Verkehrs-, Gewerbelärm) einwirken. Umgekehrt ist ausgeschlossen, dass aus dem Plangebiet heraus keine unzulässigen Emissionen auf die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen, Einrichtungen und baulichen Anlagen einwirken bzw. sich hier Einschränkung bisheriger Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

Bezüglich des Aspektes Baulärm gelten die aktuellen Richtlinien und technischen Vorgaben, Verordnungen, Gesetze usw. Darüber hinausgehende, zusätzlich im Rahmen des vBBP/GOP zu sanktionierende Vermeidungsmaßnahmen werden daher nicht notwendig.

Der vBBP/GOP gewährleistet auch zukünftig uneingeschränkt die Erreichbarkeit der freien Landschaft sowie von Privatgrundstücken Dritter.

Eigentümerin der im Plangebiet liegenden, vorliegend überplanten Grünlandflächen (mit Ausnahme Fl.-Nr. 700, Gmkg. Zapfendorf) ist die BMI. Durch die Umwandlung in Bauflächen sind agrarstrukturelle Belange nicht betroffen, da

die Eigentümerin hier die Entwicklung ihrer Flächen bewusst betreibt. Der Markt Zapfendorf hat alles unternommen, um trotz Aufrechterhaltung seiner städtebaulichen Planungsziele die im Geltungsbereich liegenden Flächen optimal und effektiv zu nutzen, um auch hierdurch weitere Flächeninanspruchnahmen an anderer Stelle zu vermeiden/zu minimieren, die in den allermeisten Fällen zu Lasten der Landwirtschaft gehen. In Folge des vBBP/GOP gehen keine intensiv genutzte Ackerflächen verloren und insofern keine Flächen, die der Sicherstellung der Nahrungs-/Futtermittelversorgung dienen.

Die getroffenen Festsetzungen tragen dazu bei, negativ erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit auf ihren Erholungswert für den Menschen zu minimieren.

Der im Südwesten außerhalb des Plangebietes vorhandene, der Erholung dienende Wanderweg bleibt von dem Planungsvorhaben unberührt und unverändert erhalten.

**Ergebnisbewertung:** Unter Berücksichtigung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich folgende Ergebnisbewertung: Bezogen auf das Schutzgut „Mensch/Lärm“ sind baubedingt mittlere Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten, anlage- und betriebsbedingt jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten. Bezogen auf das Schutzgut „Mensch/Erholung“ sind bau-, betriebs- und anlagebedingt jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

### 2.3.2 Schutzgut Flora/Fauna

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung durchgeführt. Auf deren Grundlage kann die Wertigkeit und die Bedeutung der Plangebietsflächen als Lebensraum für im Rahmen der Bauleitplanung prüfrelevante, schützenswerte Pflanzen- und Tierarten sowie deren Vorkommen im Plangebiet abgeschätzt und beurteilt werden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine unzulässige Schädigung prüfrelevanter Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet nicht zu erwarten ist, sofern die erarbeiteten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Biotop-/Horstbäume sind nicht vorhanden. Die überplanten Grünlandflächen spielen als Lebensraum für Bodenbrüter keine Rolle.

Zum Schutz der Artengruppe der Insekten sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Vorgabe zur Verwendung von Insektennährgehölzen
- Festsetzung zur Entwicklung arten-, blühreicher Wiesenflächen
- Festsetzung zur Verwendung insektenschonender Beleuchtung/ Leuchtmittel

Zum Schutz der Artengruppe der Vögel und Fledermäuse sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzung von Erhaltungsgeboten
- Vorgabe zur Verwendung von Laubgehölzen
- Entwicklung von Waldflächen (Ausgleichsflächen)

- Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Vogelschlag im Bereich von Fassaden

Im Sinne der Vermeidung und Minimierung treten folgende Maßnahmen zur Steuerung der Bauzeit hinzu (Sanktionierung/Regelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB, sofern nicht ohnehin bereits anderweitig gesetzlich geregelt):

- Für Gehölzrodungen gelten die gesetzlichen Rodungsfristen (Anfang Oktober bis Ende Februar) gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG
- Zum Schutz der saP - relevanten Tierarten ist die Baufeldräumung (Abschieben Oberboden inkl. Vegetationsdecke) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb der Brutzeit auszuführen.

Im Hinblick auf die Minimierung der künftig vom Plangebiet ausgehenden Barrierewirkung für bodenbezogen lebende Klein-/Mittelsäuger sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- a) Verbot von grenzständigen Einfriedungsmauern
- b) Verbot von Zaunsockeln an den seitlichen/hinteren Grundstücksgrenzen (hier Gewährleistung eines Bodenabstandes der Einfriedungen von mind. 0,15 m)

Hinsichtlich des Schutzes von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gilt u. a. DIN 18 920 (daher keine weiteren Festsetzungen notwendig).

**Ergebnisbewertung:** Unter berücksichtigender Wertung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bau- und anlagebedingt jeweils mittlere, betriebsbedingt geringe Auswirkungen/ Erheblichkeiten zu erwarten.

### 2.3.3 Schutzgut Boden

Bei der Planung und der Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), der DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu berücksichtigen.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den



Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Es wird empfohlen, entsprechend der DIN 19 639 die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

[https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/index.htm)

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet der folgende Link:

[https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/faq\\_bodenaushub/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm)

Sollte im Rahmen anstehender baubedingter Arbeiten unerwarteterweise belasteter Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (z. B. Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die Bodenschutzbehörde am LRA Bamberg ist zu verständigen. Das Einschalten eines/einer privaten Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG ist angezeigt. Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines/einer privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG notwendig. In diesem Fall ist eine qualifizierte Erkundung durch einen Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden - Mensch“ und „Boden - Grundwasser“ durchführen zu lassen. Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und dem Baugenehmigungsverfahren vom 26.09.2001 i. V. m. dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 18.04.2002 (Az. II B 5 - 4611.110-007 91) wird hingewiesen.

Hinsichtlich der zukünftigen, potenziellen Handhabung bodengefährdender Stoffe im Plangebiet gelten die spezifischen Schutzvorschriften, Vorgaben, DIN - Normen, Verordnungen usw. Bei Einhaltung dieser Vorgaben sowie ggf. in den Bau- und Betriebsgenehmigungen erfolgter Festlegungen sind betriebsbedingte Auswirkungen in Folge von Leckagen bzw. sonstige Unfälle/Havarien mit bodengefährdenden Stoffen unterbunden/ausgeschlossen.

Bezüglich der Belange der Bodendenkmalpflege wird auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.3.7 („Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“) verwiesen.

Gründungsempfehlungen können nur für den Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Bauwerklasten und der spezifischen Gründungssituation ausgesprochen werden. Daher wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des spezifisch örtlich anstehenden Untergrundes gewinnen zu können.

Der Versiegelungsgrad wird durch die maximal zulässige GRZ und durch die Festsetzung versickerungsfähiger Belägen minimiert. Das klassische Instrument zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme ist die Festsetzung einer niedrigen GRZ. Im vorliegenden Fall hat der Markt Zapfendorf einer Eingriffsminimierung hinsichtlich des Flächenverbrauches keinen Vorrang eingeräumt und insofern keine niedrige GRZ festgesetzt. Sein primäres Ziel ist die maximal zulässige Nutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen. Damit ein-

her geht zwangsläufig eine hohe GRZ. Die bestmögliche Nutzung trägt dazu bei, den Flächenverbrauch an anderer Stelle zu vermeiden/minimieren.

Durch Baugrenzen kann die Flächeninanspruchnahme durch Gebäude räumlich festgelegt werden. Von dieser eingriffsminimierenden Maßnahme hat der Markt Zapfendorf Gebrauch gemacht.

Der Ausgleich unvermeidbar beanspruchter Flächen erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, womit den gesetzlichen Vorgaben nach einer Kompensation entsprochen ist. Der Markt Zapfendorf hat im Rahmen der Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung alles unternommen, um bei der Bewertung des Ausgangszustandes der Eingriffsflächen sowie bei der Wahl der Kompensationsfaktoren möglichst innerhalb des zulässigen Rahmens am unteren Rand des Kompensationsfaktorenspektrums zu bleiben, um die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches zu reduzieren. Dieser geht in der Praxis erfahrungsgemäß überwiegend zu Lasten der Landwirtschaft. Von Vorteil sind hier insbesondere die getroffenen Festsetzungen zur Eingriffsminimierung. Auf dieser Grundlage ist es zulässig, den berechneten Kompensationsbedarf zu verringern. Von dieser Möglichkeit hat der Markt Zapfendorf Gebrauch gemacht.

**Ergebnisbewertung:** Unter berücksichtigender Wertung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bau- und anlagebedingt jeweils mittlere, betriebsbedingt geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

#### 2.3.4 Schutzgut Wasser

**Grund-, Schichten-, Sickerwasser:** Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme von Grundwasser während der Baumaßnahmen (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. Art. 70 BayWG. Der Antrag zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren ist an das zuständige LRA Bamberg zu richten. Eine permanente Grundwasserabsenkung, also ein dauerhafter Eingriff in das Grundwasser, ist grundsätzlich wasserwirtschaftlich unzulässig.

Hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen gelten die einschlägigen, rechtlichen Bestimmungen und Vorschriften. Bei Anwendung der Gesetze (z. B. WHG), Verordnungen (z. B. bis 31.07.2017 bayerische Anlagenverordnung - VAwS, ab 01.08.2017 Bundes - Anlagenverordnung - AwSV), Verwaltungsvorschriften, technischen Regeln und Merkblätter kann eine Gefährdung des Grundwassers weitgehend ausgeschlossen werden.

Der Schutz im Plangebiet bereits bestehender bzw. künftig neu entstehender baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene, hohe Grundwasserstände sowie gegen drückendes Wasser obliegt dem Vorhabenträger. Entsprechende, ggf. notwendig werdende Objektschutzmaßnahmen (Auswirkungen: Erhöhte bauliche, technische Anforderungen, Kosten, erhöhter Unterhaltungsaufwand) liegen im Zuständigkeitsbereich des Vorhabenträgers. Als Schutz gegen Grundwasser wird bei Bedarf eine Abdichtung aller erdberührten Bauteile gegen drückendes Wasser nach DIN 18 195-6 Abschnitt 8 oder durch WU - Beton (wasserundurchlässiger Beton) nach DIN 1045-1 in Kombination

mit DIN EN 206-1 und DIN 1045-2 empfohlen. Bei Ausführung von Untergeschossen in WU - Beton nach DIN EN 1992-1-1 und DIN EN 1992-1-1/NA sind die Anforderungen der WU - Richtlinie des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton für die Beanspruchungsklasse 1 und den Lastfall „drückendes Wasser“ sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich - rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Der vBBP/GOP trägt dieser Vorgabe Rechnung.

Maßnahmen zur Wasserrückhaltung/-speicherung sowie zur Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser sind empfohlen.

**Oberflächengewässer, Oberflächenwasser:** Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Gemäß den Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG sind Neubaugebiete im Trennsystem zu entwässern, da nur diese nachhaltige Entwässerungsart den aktuellen wasserrechtlichen Grundsätzen entspricht. Der vBBP/GOP berücksichtigt diese Vorgabe.

Auf Grundlage der gemeindlichen Entwässerungssatzung ist sichergestellt und geregelt, dass im Bereich der künftigen privaten Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser nicht oberflächlich ungeordnet auf öffentlichen Grund bzw. auf Grundstücke Dritter heraus laufen darf. Die entsprechenden Vorgaben sind im Rahmen der Ausführungsplanung sowie bei der Bauausführung zu beachten. Negativ erhebliche Auswirkungen sind dann auszuschließen.

Sofern vorhanden, sind bestehende Entwässerungsanlagen (z. B. Drainagen, Drainagesammler, Gräben) so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächen- sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden können, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie an Nachbargrundstücken zu vermeiden.

Da Oberflächengewässer im Plangebiet fehlen, sind Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen nicht notwendig.

Der Schutz baulicher Anlagen gegen den Einfluss von potenziell ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser obliegt dem Vorhabenträger. Entsprechende, ggf. notwendig werdende Objektschutzmaßnahmen liegen im privaten Zuständigkeitsbereich. Der Markt Zapfendorf stellt mittels Festsetzung sicher, dass Hauptgebäude bis zu einem bestimmten Maß über das künftige Straßen- und damit über das Urgeländenniveau hinausgehoben werden können. Dies dient dem vorbeugenden Hochwasserschutz.

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser als Brauchwasser zu verwenden und private Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) zu errichten.

Als Schutz-/Gegenmaßnahme für die aus dem Plangebiet von Osten nach Westen in Richtung „Gartenstraße“ bisher bei Starkregenereignissen abfließenden Niederschlagswassermengen schlägt das vorliegende integrale Konzept die Umwandlung des im Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 805 und 806 (beide Gmkg. Zapfendorf, Eigentum Markt Zapfendorf) vorhandenen, direkt östlich am „Oberweg“ liegenden Kinderspielplatzes in ein Rückhaltebecken vor.

Mit Blick auf die Planzeichnung ist festzustellen, dass sich die gesamten, bisher noch nicht bebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vBBP/GOP baulich und auch hinsichtlich ihrer Geländemodellierung ändern werden. Damit werden sich auch die bisherigen Abflussverhältnisse ändern. Für die künftigen Bau-/Privatgrundstücke gilt dann, dass hier anfallendes Niederschlagswasser nicht ungeordnet und zum Schaden Dritter auf Fremdgrundstücke abfließen kann/darf, so dass davon auszugehen ist, dass sich die bisherigen, im integrierten Konzept dokumentierten Bestandsverhältnisse verändern werden. Darüber hinaus ist mit Blick auf die Planzeichnung zu erkennen, dass der Markt Zapfendorf hier am Südwestrand des Geltungsbereiches Flächen zur Regenwasserrückhaltung festgesetzt hat. Hierfür muss/wird ein entsprechendes Becken angelegt. Auch dieses kann künftig als Abflussbarriere und insofern als Schutzmaßnahmen der westlich benachbarten, bisher zeitweise von Starkregenereignissen betroffenen Siedlungsflächen dienen.

Unabhängig davon ist festzustellen, dass die Errichtung des im integralen Konzept vorgeschlagenen Rückhaltebeckens im Bereich des bestehenden Spielplatzes von der vorliegenden Planung nicht tangiert ist und auch zukünftig unabhängig davon realisiert werden kann.

**Ergebnisbewertung:** Unter berücksichtigender Wertung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bezogen auf das Schutzgut Grundwasser und die tatsächlich erstmalig neu überplante Fläche bau-, betriebs- und anlagebedingt jeweils geringe Auswirkungen/ Erheblichkeiten zu erwarten, bezogen auf das Schutzgut „Oberflächengewässer“ keine bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen/Erheblichkeiten und bezogen auf das Schutzgut „Oberflächenwasser“ bau- und betriebsbedingt jeweils geringe, anlagebedingt mittlere Auswirkungen/Erheblichkeiten.

### 2.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Die Jahresmitteltemperatur ist im Verlauf der letzten 60 Jahre gestiegen. Gleichzeitig hat die Häufigkeit von besonders heißen und besonders kalten Tagen zugenommen. Diesen veränderten Verhältnissen muss der vBBP/GOP Rechnung tragen, um auch zukünftig gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können bzw. um die Folgen des Klimawandels abzufedern. Ziel kann und muss es sein, eine klimagerechte Planung zu erstellen, die sowohl dem Klimaschutz als auch den Anforderungen des Klimawandels Rechnung trägt.

Die für die Schutzgüter „Boden“ (s. Teil B. Kap. 2.3.3) und „Wasser“ (s. Teil B. Kap. 2.3.4) getroffenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wirken sich positiv auch auf das Schutzgut „Klima/Luft“ aus.

Der Markt Zapfendorf hat geprüft, dass die Plangebietsflächen nicht innerhalb eines Frischluftentstehungsgebietes liegen, ebenfalls nicht innerhalb von Kalt- und Frischluftleitbahnen. Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit „geringer“ Kaltluftproduktionsfunktion. Daher kann das Plangebiet diesbezüglich gegenüber dem Status quo keine negativ erheblichen Auswirkungen für die übrigen, im Umfeld befindlichen Siedlungsflächen entfalten, d. h. abflussverzögernd wirken bzw. diesbezügliche Barrierewirkungen entwickeln.

Sofern bestehende und künftig neue, gewerbliche/industrielle Anlagen Emissionen verursachen (z. B. Abluft, Rauch, Dampf, Hausbrand) gilt hierfür unter

lufthygienischen Aspekten, dass sämtliche, potenziell Luftschadstoffe emittierende Anlagen und Einrichtungen dem Stand der Technik sowie den geltenden Gesetzen und Richtlinien entsprechen müssen. Auch dies dient dem Schutz der benachbarten Siedlungsflächen wie auch den zukünftig die Plangebietsflächen nutzenden Menschen. Diesbezügliche Nachweisführungen bzw. Festlegungen sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu treffen.

Baubedingte Emissionen (z. B. Lärm, Staub, Geruch) können und werden außerhalb des Bauleitplanverfahrens durch geeignete Gegenmaßnahmen minimiert werden (z. B. Befeuchtung der Baufelder und Fahr-/Transportwege, langsames Fahren, Abdeckung von Transportfahrzeugen, Einsatz geräusch-/vibrationsarmer Baugeräte nach dem Stand der Technik).

Festgesetzt ist die Verwendung klimaresistenter, trockenstressverträglicher Laubgehölze. Die Anpflanzung von Laubgehölzen bietet gegenüber der Verwendung von Koniferen größere Vorteile (höhere Sauerstoffproduktion, höhere CO<sub>2</sub>-Bindung, bessere Verschattungseffekte, bessere Hitzeverträglichkeit, höhere Staubbindefähigkeit, höhere Trockenstresstoleranz).

Weiterhin sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung negativ erheblicher Auswirkungen auf das Schutzgut festgesetzt:

- Begrenzung der maximal versiegelbaren/überbaubaren Grundstücksfläche
- Erhaltung von Bestandsgehölzen
- Auswahl eines verkehrsgünstig gelegenen, gut erschlossenen Standortes im Sinne des Konzeptes der kurzen Wege; hierdurch Minimierung der mit dem Fahr-/Erschließungsverkehr verbundenen Emissionen und damit der Auswirkungen auf das Schutzgut Luft (CO<sub>2</sub>- und Stickstoffdioxidreduktion)
- Errichtung des Plangebietes außerhalb von Kalt-/Frischlufschneisen bzw. außerhalb von Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten.
- Entwicklung von Waldflächen auf einer Fläche von ca. 0,58 ha (Sauerstoffproduktion, CO<sub>2</sub>-Bindung, Kühlwirkung, Frischluftproduktionsflächen)

Bei der Sachverhaltsbewertung ist zu berücksichtigen, dass in Folge der vorliegenden Planänderung/-erweiterung tatsächlich nur ca. 2,04 ha zu den planungsrechtlich bislang bereits festgesetzten/vorhandenen Bauflächen hinzukommen, die im Rahmen der Abwägung als prüfrelevant berücksichtigt werden müssen.

**Ergebnisbewertung:** Unter berücksichtigender Wertung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bau-, anlage- und betriebsbedingt jeweils mittlere Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

### 2.3.6 Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung

Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität im bestehenden Siedlungsumfeld ist in Folge der zukünftigen Veränderung des bisher gewohnten Landschafts- und Siedlungsbildes zu verneinen. Prüfungsrelevant ist die Fra-

ge, ob diese Veränderung gegenüber dem Status quo die Nachbarschaft in einem mehr als geringfügigen Belang bzw. in einem schutzwürdigen oder in einem sonstigen erkennbaren Belang betrifft. Dies ist nicht der Fall. Grundsätzlich besteht kein Rechtsanspruch hinsichtlich der Wahrung eines vorhandenen bzw. ggf. möglichen Ausblickes in die freie Landschaft bzw. auf bestehende Siedlungsflächen. Weder bei den bestehenden Siedlungs- noch bei den Geltungsbereichsflächen handelt es sich um Siedlungsgebiete besonderen Ranges im Hinblick auf das Landschafts-/Siedlungsbild. Weder sind sie nach außen durch eine besondere, landschaftsbildtechnische Lagegunst gekennzeichnet noch nach innen durch Bauwerke besonderen Ranges, die sie im Sinne eines Ensembles o. ä. einzigartig machen. Es entsteht kein neuer Siedlungsansatz, auch kein ungeordnet ausfransender Siedlungsrand bzw. eine bandartig in die freie Landschaft wachsende Siedlungsfläche.

Die insbesondere ausgehend von der Straße „Oberweg“ innerhalb des Plangebietes wahrnehmbaren Veränderungen sind gegenüber den bisher bereits zulässigen Auswirkungen in Folge der rechtskräftigen Planurfassung insgesamt als gering zu bezeichnen:

- Die Änderung bisher festgesetzter Flächen für die Landwirtschaft im Norden des Bereiches „GE“ in Bauflächen tangiert aus gestalterischer/ stadt-bildtechnischer Sicht weder die westlich benachbarten, bereits derzeit gewerblich genutzten Bereiche (Lebensmittel-, Getränke-, Textilmarkt mit Stellplatzflächen) noch die östlich benachbarte, bereits derzeit gewerblich genutzten Bereiche (BMI). Da der Südrand der Kr BA 1 bereits derzeit nahezu auf ganzer Länge durch gewerblich/industriell genutzte Bauten geprägt ist, ergeben sich durch die Umwandlung der bisherigen Fläche für die Landwirtschaft ebenfalls in Bauflächen auch hier keine negativ erheblichen Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes.
- Die Festsetzung von Grünflächen im Südwesteck des Geltungsbereiches (Erweiterungsflächen) entspricht dem, was hier bereits derzeit vorhanden ist. Gleichzeitig trägt diese Festsetzung dem Trennungsgebot Rechnung und trennt die Wohngebietsflächen westlich der Straße von den östlich benachbarten „GI“ mittels räumlicher Distanz sowie durch die differenzierte Festsetzung industriell nutzbarer Bauflächen.

Mittels differenzierter, an die jeweiligen Teilbereiche angepasster Festsetzungen gewährleistet der Markt Zapfendorf, dass sich künftig neu entstehende Hauptgebäude in den Bestand einfügen bzw. diesen fortsetzen.

**Ergebnisbewertung:** Unter berücksichtigender Wertung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bau-, anlage- und betriebsbedingt jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

### 2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Negativ erhebliche Auswirkung auf sonstige Sachgüter (z. B. bestehende Verkehrsflächen, Privatgrundstücke Dritter, Freileitungen) können ausgeschlossen werden. Es erfolgt keine Überplanung bzw. Inanspruchnahme von Grundstücken nicht beteiligter Dritter. Die Zugänglichkeit/Erreichbarkeit benachbarter Grundstücke bzw. sonstiger Grundstücke im Umfeld des Plangebietes ist unverändert gewährleistet. Bei den Bauarbeiten möglicherweise zu Tage tre-

tende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG). Auf diese Weise und in Folge des dann abzustimmenden weiteren Vorgehens werden negativ erhebliche Auswirkungen auch auf diesen Teilaspekt des Schutzgutes vermieden/minimiert. Darüber hinaus ergibt sich keine Notwendigkeit, weitergehende, zusätzliche Maßnahmen ergreifen und ggf. festsetzen zu müssen.

**Ergebnisbewertung:** Unter berücksichtigender Wertung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bau-, anlage- und betriebsbedingt jeweils keine Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

## 2.4 **Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen ausgeglichen werden sollen**

### 2.4.1 Ermittlung Eingriffsumfang

Die Eingriffsermittlung sowie die Festlegung des daraus resultierenden Ausgleichsbedarfs basiert auf den Empfehlungen des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, die im vorliegenden Fall berücksichtigt und angewendet wird (Neufassung Stand: 12/2021).

Der weit überwiegende Teil der Geltungsbereichsflächen ist bereits derzeit aus planungsrechtlicher Sicht als Bau- und Verkehrsflächen anzusprechen und wird entsprechend genutzt. Die nachfolgenden Ausführungen konzentrieren/beschränken sich daher auf folgende Bereiche:

- Flächen die zwar bereits im Geltungsbereich der rechtskräftigen Planurfassung des BBP „Scheßlitzer Straße/ Oberweg“ liegen, dort aber nicht als Bau-/Verkehrsflächen festgesetzt sind
- Flächen die bisher noch nicht Teil des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Planurfassung sind, und die erstmalig neu hinzukommen (südwestliche und südöstliche Erweiterungsflächen)

Dazu wurde eine Bestandsaufnahme der o. g. Flächen und deren entsprechenden Merkmalen und Ausprägungen durchgeführt. Anschließend erfolgte eine Bewertung der Bedeutung des Schutzgutes „Arten/Lebensräume“ in den Kategorien „gering“ (3 Wertpunkte (WP)), „mittel“ (8 WP) und - sofern vorhanden - „hoch“ (11 WP - 15 WP) in Anlehnung an die Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

Die Intensität des Eingriffes wurde gemäß den Vorgaben des Leitfadens soweit möglich aus dem Maß der baulichen Nutzung abgeleitet. Hierzu diente die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,8). Für die Eingriffsflächen, zu denen keine GRZ vorliegt (z. B. Grün-, Wasserflächen), wurde durch den Markt Zapfendorf ebenfalls gemäß Vorgabe des Leitfadens ein Beeinträchtigungsfaktor in Höhe von „0“ gewählt, da hier gegenüber dem Status quo keine Ver-

siegelung stattfinden wird. Die Wahl dieses Faktors orientiert sich an gleichlautenden Handlungsempfehlungen der BayKompV.

Vermeidungsmaßnahmen, die Beeinträchtigungen teilweise vermeiden, können über einen sog. „Planungsfaktor“ durch Abschläge von insgesamt bis zu 20 % vom ermittelten Ausgleichbedarf berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall erfolgt zum einen die Festsetzung, dass Außenanlagen und Fassaden nur mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von max. 2.200 Kelvin beleuchtet werden dürfen und zum anderen die Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken (RRB)“, wodurch gemäß den Vorgaben des Leitfadens ein Planungsfaktor in Form eines Abschlages in Höhe von 10,0 % des ermittelten Ausgleichbedarfes angesetzt werden darf und wird. Die Berechnung erfolgte auf dem nachfolgend dargelegten Rechenweg.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]
Intensiv gepflegte Grünflächen, Scherrasen	5.872	3	0,8	14.093
Grünland, intensiv gepflegt	10.611	3	0,8	25.466
	3.837	3	0,0	0
Christbaummonokultur	2.549	3	0,0	0
Teilversiegelte Flächen (Schotter, Schotterrasen)	2.356	3	0,8	5.654
	154	3	0,0	0
Befestigte Flächen (asphaltiert)	5.041	0	0,8	0
Gebäude, Bauwerke	136	0	0,8	0
Blühbrache für Insekten	80	8	0,0	0
Brach-/Ruderalflächen	1.291	3	0,8	3.098
	480	3	0,0	0
Straßenbegleitgrün / Gehölze	253	8	0,8	1.619
<b>Summe</b>	<b>32.660 m<sup>2</sup></b>			<b>49.931</b>

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2.700 bis max. 3.000 Kelvin.	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von max. 2.200 Kelvin ist festgesetzt	Planbegründung
Rückhaltung von Niederschlagswasser in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken (RRB)“ sind festgesetzt	Planbegründung und Planurkunde
<b>Summe (max. 20 %)</b>		<b>10 %</b>

<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>	<b>44.938</b>
------------------------------------	---------------

Tab. 5: Bestandsbewertung mit Ermittlung Ausgleichsbedarf (Quelle: H & P)

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \text{Wertpunkte BNT/m}^2 \text{ Eingriffsfläche} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor/Planungsfaktor}$$



GRZ faktor

Der in Folge der Planung zu kompensierende Ausgleichsbedarf wurde mit **44.938 WP** berechnet (s. vorhergehende Tabelle). Dieser Eingriff muss umfangsgleich kompensiert werden.

Der Ausgleichsumfang für die Biotop- und Nutzungstypen ergibt sich durch Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten gemäß der folgenden Berechnung:

$$\text{Ausgleichsumfang} = \text{Fläche} \times \frac{\text{Prognosezustand nach Entwicklungszeit}^* - \text{Ausgangszustand}}{\text{Aufwertung}^{**}}$$

\* bei Entwicklungszeiten > 25 Jahre „Timelag“ - Abschlag erforderlich

\*\* bei Entseigelungsmaßnahmen ggf. mit Entseigelungsfaktor multiplizieren

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung mit Ortsangabe	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Entseigelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	L113	Eichen-Hainbuchenwald wechselfeuchter Standorte, alte Ausprägung	14	5.831	8	-	46.648
<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b>										<b>46.648</b>
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang										46.648
<b>Summe Ausgleichsbedarf</b>										<b>44.938</b>
<b>Differenz</b>										<b>1.710</b>

Tab. 6: Ermittlung Ausgleichsumfang im Bereich der externen Ausgleichsflächen (Quelle: H & P)

Dazu ist auf einer Kompensationsfläche (Teilflächen der Fl.-Nr. 2055, Gmkg. Zapfendorf), die derzeit als intensives Grünland (3 WP) genutzt wird, die Entwicklung eines Eichen - Hainbuchenwaldes wechselfeuchter Standorte (14 WP) vorgesehen. Ein Eichen - Hainbuchenwald wechselfeuchter Standorte benötigt mehr als 80 Jahre Entwicklungsdauer (Wiederherstellbarkeit W 5), um eine „alte“ Ausprägung zu erreichen, weshalb der Markt Zapfendorf hierfür einen „Timelag“ - Abschlag in Höhe von 3 WP vorgenommen hat. Dementsprechend kann nur eine anrechenbare Aufwertbarkeit in Höhe von 8 WP zugrunde gelegt werden (14 WP – 3 WP – 3 WP).

Die festgesetzte externe Kompensationsmaßnahme/-fläche ergibt einen Wert von 46.648 WP. Demnach liegt eine rechnerische Überkompensation im Umfang von 1.710 WP vor.

Die Bestandserfassung (Ausgangszustand), die Bewertung des Ausgangszustandes und die Darstellung des Eingriffes sind in Anlage 1 zu dieser Planbegründung mit Umweltbericht dargestellt.

#### 2.4.2 Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahme

Der notwendige naturschutzfachliche/-rechtliche Ausgleich erfolgt auf Teilflächen des im Südosten des Geltungsbereiches liegenden Grundstückes mit der Fl.-Nr. 2055 (Gmkg. Zapfendorf, Eigentümer BMI) im Umfang von 0,58 ha. Es handelt sich aktuell um eine Grünlandfläche. Festgesetzt ist hier die Entwicklung eines natürlichen, standortgerechten Buchenwaldes auf wechselfeuchten Standorten (L113) im Rahmen der Sukzession (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die potenzielle natürliche Vegetation ist in diesem Gebiet der „Fluttergras - Buchenwald“. Bei den im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Waldflächen handelt es sich um Klimawald (K9, Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz/-wälder). Hierauf geht u. a. das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) in Kapitel 6.3.2 („Raumbezogene Zielkategorien“) ein. Demnach sollen diese Waldflächen erhalten und in ihrer Funktion für den Klimaschutz optimiert werden. Das vorliegende Planungsziel trägt diesem Entwicklungsziel überragender Bedeutung Rechnung.

### 2.5 **In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl**

Die Alternativenprüfung im Rahmen des Umweltberichtes beschränkt sich auf solche Alternativen, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des vBBP/GOP berücksichtigen. Zu prüfen sind mithin allein die sog. plankonformen Alternativen. Nicht erforderlich sind Überlegungen, ob unter Umweltaspekten für den betroffenen Bereich andere Nutzungsausweisungen in Betracht kommen, etwa die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ anstelle eines Gewerbe- und Industriegebietes. Zu den anderweitigen Planungsmöglichkeiten i. S. v. Nr. 2 d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2 a und 4 c BauGB gehört auch die Möglichkeit zur alternativen konzeptionellen Ausgestaltungen des vBBP/GOP. Insoweit hat der Umweltbericht sich etwa auch damit zu befassen, ob mit Rücksicht auf das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft oder unter Aspekten des Immissions- und des Denkmalschutzes die konkrete Ausgestaltung des Planes ohne wesentliche Abstriche an den gemeindlichen Planzielen im Hinblick auf die negativ betroffenen Umweltbelange verträglicher ausgestaltet werden kann. Der Markt Zapfendorf muss dann die sich ihm aufdrängenden oder naheliegenden Alternativen in die Abwägung einstellen. Dies gilt vor allem bei einer naheliegenden Alternativlösung, mit der die Ziele unter geringeren Opfern an entgegenstehenden öffentlichen und privaten Belangen verwirklicht werden können.

Der vBBP/GOP bedarf bei einer Eingriffswirkung in nachteilig betroffene Belange einer Rechtfertigung. Dies ist im Zuge der Planbegründung (s. Teil A.) geschehen. Alternativen, die vor dem Hintergrund der gemeindlichen Zielkonzeption eindeutig weniger eingreifen, verdienen in der Planung den Vorrang. Das gilt allerdings nur dann, wenn sich diese Zielkonzeption dadurch gleich

gut verwirklichen lässt. Der Markt Zapfendorf hat unter diesem Aspekt grundsätzlich gemäß gehandelt. Dies wird aus den vorhergehenden Ausführungen deutlich. Er hat hierbei seine grundsätzliche planerische Zielkonzeption nicht aus den Augen verloren.

In Teil B. Kapitel 1.1.1 („Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes“) legt der Markt Zapfendorf dar, welche städtebaulichen Gründe ihn zur Überplanung bisher bereits rechtskräftiger Bau-/ Siedlungsflächen und zu deren Erweiterung veranlasst haben.

Die mit den vorliegenden Unterlagen formulierten städtebaulichen Entwicklungsinteressen spielen hinsichtlich der Alternativenprüfung eine bedeutsame Rolle. Vor diesem Hintergrund gilt der Grundsatz der Alternativenabwägung mit Blick auf naturschutzrechtliche oder umweltschützende Belange aber nicht absolut. So ist der Markt Zapfendorf bei der fachplanungsrechtlichen Entscheidung auch durch § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nicht zur Wahl der ökologisch günstigsten Planungsalternative verpflichtet. Eine solche Verpflichtung ergibt sich auch nicht im Hinblick auf andere umweltschützende Belange. Jedoch vertritt der Markt Zapfendorf die Auffassung, auch vor diesem Hintergrund eine ausgewogene Planung vorgelegt zu haben, die einen tragfähigen Kompromiss zwischen allen wesentlichen Belangen und Interessen (Interessen des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes, Belange des Siedlungsbildes, Belange der Wasserwirtschaft, der Denkmalpflege und des Verkehrsweesen, wirtschaftliche Interessen des Vorhabenträgers) darstellt.

Zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeit gehört auch die Untersuchung der sog. „Nullvariante“. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.2 („Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung“) wird verwiesen. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung scheidet aus. Eine „Nulllösung“ stellt weder für den Markt Zapfendorf noch für den Vorhabenträger eine prüf-relevante Alternative dar, da beide Seiten im Rahmen ihrer jeweiligen Abwägung davon überzeugt sind, dass die Ziele/Vorteile der Planung unvermeidbare Eingriffe/Nachteile rechtfertigen.

Mittels des vBBP/GOP kann langfristig eine geordnete städtebauliche Erweiterung/Entwicklung innerhalb der Geltungsbereichsflächen bzw. zwischen den bestehenden Siedlungsflächen und den Geltungsbereichsflächen erreicht und sichergestellt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es hinsichtlich der Art und des Umfanges der geplanten Nutzung keine Alternativen mit geringerem Eingriffsumfang (z. B. Grünlandflächen anstelle Industrie-/Gewerbegebietes). Der Flächenverbrauch innerhalb des Geltungsbereiches hätte auch nicht durch eine Reduzierung der maximalen zulässigen GRZ verringert werden können. Jedoch hält der Markt Zapfendorf ein derartiges Vorgehen für unverhältnismäßig, insbesondere auch vor dem Hintergrund der getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Es ist sein Ziel, die innerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehenden Bauflächen maximal zu nutzen. Er geht davon aus, dass diese Planungsentscheidung dazu beiträgt, den Flächenbrauch an anderer Stelle zu minimieren. Auch innerhalb der festgesetzten Bauflächen und der hier festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich keine Lösungsmöglichkeiten, die zu einer geringeren Eingriffserheblichkeit führen würden. Für die Bauflächenvergrößerung werden keine zusätzlichen/neuen Er-

schließungsstraßen notwendig. Auch dies hilft, den Flächenverbrauch zu minimieren.

Im Wesentlichen handelt es sich um die Überplanung bereits planungsrechtlich gesicherter Bauflächen sowie um deren Nachverdichtung und Erweiterung. Auf Grundlage des vBBP/GOP kommt es zu einer erstmaligen Inanspruchnahme/Überplanung von nur ca. 2,04 ha. Ohne die Erweiterungsplanung wäre damit zu rechnen gewesen, dass der Vorhabenträger seine auf die Zukunft angelegte Neuentwicklung an einem anderen Standort realisiert hätte. Alternativstandorte auf der „grünen Wiese“ (z. B. Bereich Markt Ebensfeld) wurden geprüft. Der erstmalige Flächenverbrauch wäre hierbei deutlich höher gewesen.

Der Markt Zapfendorf hat in seine Alternativenprüfung auch wirtschaftliche Aspekte eingestellt. Ihm geht es vorrangig um die dauerhafte Sicherung des Gewerbe-/Industriestandortes Zapfendorf und um die Gewährleistung notwendiger, langfristiger Entwicklungsperspektiven für ein bereits vorhandenes Unternehmen (Vorhabenträger).

## **2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB**

Unter diesem Aspekt geht es unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG um die Beschreibung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem vBBP/GOP zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach

- 1) § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB (Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt),
- 2) § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura - 2000 - Gebiete im Sinne des BNatSchG),
- 3) § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB (umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt),
- 4) § 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB (umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter),
- 5) § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB (die Wechselwirkungen zwischen den Einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a - 7 d BauGB).

Prüferelevant ist die Frage, in wie weit der vBBP/GOP in eine gefahrgeneigte Umgebung hineingeplant wird, in der schwere Unfälle oder Katastrophen auftreten können, und so den Auswirkungen eines externen, schweren Unfalles oder einer externen Katastrophe ausgesetzt wird. Die Auswirkungen wirken gleichsam von außen auf die Geltungsbereichsflächen ein. In diesen Fällen bezeichnet der Begriff „anfällig“ die besondere Verwundbarkeit, Verletzbarkeit oder Schadensanfälligkeit der im Plangebiet künftig zulässigen Nutzungen, baulichen Anlagen und Einrichtungen.

Im Plangebiet ist künftig nicht von einer hohen Nutzungsdichte und in der Folge nicht von einer hohen Bevölkerungsdichte (wie z. B. in Wohn-, Kerngebieten) auszugehen. Aufgrund der hier künftig zulässigen Nutzungen (Gewerbe-,

Industriegebiet) ist nicht von einem hohen Maß besonders schutzbedürftiger Menschen auszugehen (z. B. Kleinkinder, Kinder, Jugendliche, Senioren, Kranke, pflegebedürftige Menschen). Vor diesem Hintergrund sind die Plangebietsflächen gegenüber von außen einwirkenden schweren Unfällen und Katastrophen grundsätzlich als wenig anfällig und insofern als wenig schutzwürdig zu bezeichnen.

Ursache für Katastrophen (besonders schwerwiegendes schädigendes Ereignis) ist im Regelfall ein Naturereignis (z. B. Hochwasser, Erdbeben, Bergrutsch, Lawinen, Steinschläge). Katastrophen können aber auch auf menschlichem Verhalten beruhen (z. B. Flugzeugabsturz, Terroranschlag). Wie sich aus den vorhergehenden Ausführungen ergibt, sind die Plangebietsflächen hinsichtlich von außen einwirkender Katastrophen als nicht anfällig zu bewerten (z. B. keine Lage in einem Überschwemmungsgebiet, keine Lage in einem „Georisk - Gebiet“, keine unmittelbare Erdbebengefahr).

Das Plangebiet befindet sich nicht im Umfeld sog. Störfallbetriebe gemäß der Seveso - III - Richtlinie.

Bei den im Plangebiet künftig zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen handelt es sich nicht um Einrichtungen, die besonders anschlag-/terrorgefährdet sind (wie z. B. öffentliche Einrichtungen, Rathäuser, diplomatische Vertretungen, Industrieanlagen, Regierungsgebäude). Insofern ist die Anfälligkeit gegenüber Eingriffen Unbefugter als gering zu bezeichnen.

Auch die umgebungs- und lagebedingte Anfälligkeit der Geltungsbereichsflächen ist im Gesamtüberblick als gering zu bezeichnen.

Prüfrelevant ist weiterhin die gleichsam „spiegelbildliche“ Frage, ob die künftig im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtung so beschaffen sind, dass hier schwere Unfälle und Katastrophen nach Außen, also auf die Umgebung, beeinträchtigend wirken können.

Mit Blick auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung sowie auf die Größe und die Lage der prüfrelevanten Erweiterungsflächen im Verhältnis zu benachbarten schutzwürdigen Nutzungen (insbesondere Wohngebiete) ist festzustellen, dass ausgehend von den Plangebietsflächen auf die Umgebung Beeinträchtigungen in Folge schwerer Unfälle und Katastrophen ausgeschlossen sind. Innerhalb des Plangebietes ist nicht von der Ansiedlung gefahrenanfälliger Vorhaben und Nutzungen auszugehen, die sich negativ erheblich auf die benachbarten Siedlungsflächen auswirken könnten. Es erfolgt die Produktion von Nahrungsmitteln (milchverarbeitender Betrieb) bzw. die Veredelung/Weiterverarbeitung des Rohstoffes Milch.

Die nach dem vBBP/GOP zulässigen Vorhaben sind für schwere Unfälle bzw. Katastrophen nach Lage und Beschaffenheit nicht geeignet und insofern auch nicht anfällig dafür, in der Nachbarschaft Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i BauGB hervorzurufen.

### **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)**

##### **3.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

###### **3.1.1.1 Umweltbericht**

Die Bestandserfassung der örtlichen Verhältnisse erfolgte auf folgenden Grundlagen:

- Digitale Flurkarte des ADBV Bamberg (DFK, Stand: 11/2022, zur Verfügung gestellt über den Markt Zapfendorf)
- Georeferenzierte Luftbilder (zur Verfügung gestellt durch den Markt Zapfendorf, Stand: 14.06.2021)
- Bestandsbegehungen mit Erfassung der örtlichen Verhältnisse (27.02.2023, 06.04.2023, 10.05.2023, 05.06.2023), H & P, 96047 Bamberg
- Überlagerung und Auswertung georeferenzierter Luftbilder mit den Ergebnissen der Bestandsbegehung (H & P), der Bestandsvermessung und der DFK, (H & P, 96047 Bamberg)
- Amtliche Biotopkartierung (Bayern Flachland)
- Arteninformationsseiten des LfU

Die anschließende prognostische Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden üblicherweise vier Stufen unterschieden: Keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Auswirkungen wurden unter bau-, betriebs- und anlagebedingten Aspekten beleuchtet und bewertet.

Zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung sowie für die Beurteilung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wurden der Bayerische Leitfaden, die Vorgaben und Handlungsempfehlungen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz sowie die Vorgaben des BauGB verwendet und berücksichtigt.

Als Grundlage der Argumentationskette und des Bewertungsprozesses sowie als Datenquellen wurden Angaben anderer Fachplanungen (z. B. FNP/LSP, RP, amtliche Biotopkartierung, LEP, LEK, ABSP), Luftbildauswertungen sowie örtliche Bestandserfassungen herangezogen.

Die Bewertung der Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ erfolgte auf der Grundlage der Geologischen Karte, des FNP/LSP, des LEK, des „Umwelt Atlas Bayern“, des „Bayern Atlas Plus“, eines Gutachtens zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit von Teilflächen des Plangebietes sowie eines Baugrundgutachtens.

Im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter „Klima/Luft“ wurden örtliche Einschätzungen herangezogen. Vorhandene Informationen bzw. Grundlagendaten aus dem RP, dem LEK bzw. aus den vom LfU zur Verfügung gestellten Daten wurden abgeschöpft. Im Hinblick auf die Thematik „Luft/Mensch“ wurden der FNP/LSP, das LEK, die einschlägigen Regelwerke sowie gutachterliche Abschätzung zugrunde gelegt.

Der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch/Lärm“ bzw. „Mensch/Erholung“ liegen die einschlägigen Regelwerke, die Angaben des FNP/LSP, des LEK, eine schalltechnische Untersuchung und örtliche Bestandsaufnahmen zugrunde.

Das Schutzgut „Landschaftsbild“ wurde mit Hilfe des FNP/LSP, des LEK und des RP in Kombination mit örtlichen Bestandsaufnahmen/ Landschaftsbildanalysen und einer Luftbildauswertung eingeschätzt, bewertet und beurteilt.

Die Ausführungen zum Schutzgut „Flora/Fauna“ basieren auf den artenschutzrechtlichen Bestandsbegehungen (H & P), den Angaben des LEK, der Auswertung des FNP/LSP, des ABSP, der Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern (M 1 : 500.000, FIS - Natur - Online), dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS - Natur - Online), den Arteninformationsseiten des LfU, der amtlichen Biotopkartierung sowie einer Luftbildauswertung.

Mit Hilfe des Bayerischen „Fachinformationssystems Naturschutz“, der amtlichen Biotopkartierung, des RP, des FNP/LSP, des ABSP sowie von Ortsbegehungen wurde das Vorliegen von Schutzgebieten und amtlich kartierten und gesetzlich geschützten Biotopen usw. abgefragt und geprüft.

Das Schutzgut „Kultur“ wurde nach einer örtlichen Bestandsaufnahme sowie nach Prüfung vorhandener Datengrundlagen des LEK, des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege („Bayerische Denkmal Atlas“, „Bayern Atlas Plus“) sowie auf Basis der örtlichen Bestandsaufnahmen beurteilt.

Aufbau/Gliederung und Inhalt des vorliegenden Umweltberichtes entsprechen den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2 a und 4 c BauGB.

#### 3.1.1.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Das methodische Vorgehen und die Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 20. August 2018 Az.: G7-4021.1-2-3 eingeführten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ mit Stand 08/2018. Hierfür wurden die in Teil B. Kapitel 3.1.1.1 („Umweltbericht“) aufgelisteten Daten/Informationen/Unterlagen berücksichtigt.

#### 3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Planentwurfes fehlen konkrete Informationen in folgenden Bereichen:



- **Klima:** Ein die Plangebietsflächen betreffendes, konkretes, spezifisches Klimagutachten mit Darstellung der derzeit örtlichen klimatischen Verhältnisse vor Baubeginn und einer Gegenüberstellung der künftigen Verhältnisse auf Grundlage der Planung liegt nicht vor.

Besondere zu erkennende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der bislang vorliegenden und für den Umweltbericht notwendigen Angaben bestanden ansonsten nicht.

### 3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Hauptortes Zapfendorf, südlich der Kr BA 1 („Scheßlitzer Straße“) und östlich der Straße „Oberweg“. Für das Plangebiet existiert bereits derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens geändert, überplant und flächentechnisch erweitert wird. Unverändert sind innerhalb des Plangebietes Gewerbe- und Industriegebietsflächen festgesetzt. Der vBBP/GOP umfasst eine Geltungsbereichsfläche von ca. 7,34 ha und setzt auf ca. 1,02 ha Gewerbegebiete, auf ca. 4,90 ha Industriegebiete, auf ca. 0,15 ha öffentliche Straßenverkehrsflächen, auf ca. 0,69 ha private Grünflächen sowie auf ca. 0,58 ha naturschutzfachliche Ausgleichsflächen fest. Von dem vBBP/GOP sind ausschließlich Flächen geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit betroffen. Betroffenheiten amtlich kartierter bzw. gesetzlich geschützter Biotop sowie von Schutzgebieten liegen nicht vor. Unvermeidbare Eingriffe in alle relevanten Schutzgüter werden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen kompensiert. Artenschutzrechtliche Belange sind durch Auflagen/ Festsetzungen berücksichtigt. Der naturschutzfachliche Eingriffsumfang wurde mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,58 ha ermittelt und hierfür notwendige, naturschutzrechtliche Kompensationsflächen gesichert. Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse bau-, anlage- und betriebsbedingter Auswirkungen in Folge der Planung bezogen auf die Schutzgüter in Form einer Kurzübersicht wie folgt zusammen:

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch/Lärm	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch/Erholung	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Flora/Fauna	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Grundwasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Oberflächengewässer	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine
Oberflächenwasser	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Landschafts-/Siedlungsbild	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur-/Sachgüter	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine

Tab. 7: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter



### 3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.2 (Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen/-plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden“) sowie in Teil B. Kapitel 3.1 („Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse) wird hingewiesen. Weiterhin wurden folgende Quellen herangezogen:

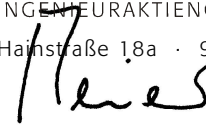
- BAYER. LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Bayerischer Denkmal-Atlas  
<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Bamberg. 08/2006. München  
[https://www.lfu.bayern.de/download/natur/absp/data\\_ba.zip](https://www.lfu.bayern.de/download/natur/absp/data_ba.zip)
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online - Viewer)  
<http://fisnat.bayern.de/finweb>
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Umwelt Atlas Bayern  
[www.umweltatlas.bayern.de/startseite/](http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/)
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Vogelschlag an Glasflächen. 09/2019. Augsburg  
[https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_106\\_vogelschlag\\_an\\_glasflaechen\\_vermeiden.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf)
- BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden. Stand: 12/2021, München
- BAYER. STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Lesefassung Stand 01.06.2023  
<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>
- BAYER. STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT: Bayern Atlas Plus  
[https://geoportal.bayern.de/geodatenonline/seiten/bayernatlas-plus\\_info](https://geoportal.bayern.de/geodatenonline/seiten/bayernatlas-plus_info)
- ERNST, ZINKHAHN, BIELENBERG, KRAUTZBERGER: BauGB. Kommentar (Loseblattsammlung, 6 Bände), Stand 02/2023 (149. Ergänzungslieferung), Verlag C. H. Beck, München
- FICKERT, FIESELER: Baunutzungsverordnung. Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes. 12. Grundlegend überarbeitete und ergänzte Auflage, 04/2014, W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart
- FICKERT, FIESELER: Der Umweltschutz im Städtebau. Ein Handbuch für Gemeinden zur Bauleitplanung und Zulässigkeit von Vorhaben. 1. Auflage, 07/2002, vhw Verlag - Dienstleistungs GmbH, Bonn

- GIERKE, SCHMIDT - EICHSTAEDT: Die Abwägung in der Bauleitplanung. Gestaltungsspielräume - Grenzen - Direktiven. Verlag W. Kohlhammer, 1. Auflage 2019, Stuttgart
- JÄDE, DIRNBERGER: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO). Context Kommentar. 9. Auflage, 02/2018, Boorberg Verlag, Stuttgart, München, Hannover, Berlin, Weimar, Dresden
- KUSCHNERUS: Der sachgerechte Bebauungsplan. Handreichung für die kommunale Planung. 4. Auflage, 12/2010, vhw Verlag - Dienstleistungs GmbH, Bonn
- REGIERUNG VON OBERFRANKEN: Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken - West (LEK 4) (Stand: 2005)  
<https://www.oberfranken-west.de/custom/lek4/index.htm>
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERFRANKEN-WEST: Regionalplan Region Oberfranken - West (4) (Stand: 06/2023), 96052 Bamberg  
<http://www.oberfranken-west.de/Regionalplan/Karten>
- RIXNER, BIEDERMANN, STEGER: Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO. 2. Auflage, 06/2014, Bundesanzeiger Verlage GmbH, Köln
- STORM, BUNGE: Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung. Band 1 - Band 5, Stand der Lieferung: 01/2023. Erich Schmidt Verlag, Berlin
- STUER: Der Bebauungsplan. Städtebaurecht in der Praxis. 5. Auflage, 08/2015, C.H. Beck oHG, München

Aufgestellt:  
Dipl. - Ing. Jörg Meier  
Landschaftsarchitekt (ByAK)  
Stadtplaner (ByAK)  
Dipl. - Ing. Klara Forstner  
Bamberg, den 18.01.2024  
G:\ZAP2201\Bauleitplanung\BBP\beg-2024-01-  
18\_EW\_erneut.doc



**Höhnen & Partner**  
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT  
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg



## ANLAGEN

- Anlage 1: Bestands-, Bewertungs-, Eingriffsplan  
Anlage 2: Dokumentation artenschutzrechtliche Bestandsbegehungen  
Anlage 3: Gegenüberstellung/Abgrenzung Geltungsbereiche vBBP/GOP und VEP