



MARKT

**Zapfendorf**

Beschlussbuchauszug

### **Sitzung des Marktgemeinderates am 19.10.2023**

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

#### **3. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH“: Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen während der weiteren öffentlichen Auslegung sowie Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses**

##### **Sachverhalt:**

Der Markt Zapfendorf hat in der Sitzung vom 17.09.2020 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sassendorf GE Nord – Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH“ gefasst sowie die Vorentwürfe zur 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sowie zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH“ für die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 07.10.2020 bis 02.11.2020 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand ebenfalls in der Zeit vom 07.10.2020 bis 02.11.2020 statt. Am 22.10.2020 fand zudem ein Erörterungstermin im Mehrzweckgebäude in Sassendorf statt.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17.06.2021 die Entwürfe in der Fassung vom 17.06.2021 gebilligt.

Im Zeitraum vom 19.07.2021 bis 20.08.2021 fand für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH“ und für die 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes die öffentliche Auslegung der Entwürfe mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Parallel dazu ist die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2021 bis 20.08.2021 durchgeführt worden.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.12.2022 die Entwürfe in der Fassung vom 25.11.2022 gebilligt.

Im Zeitraum vom 09.01.2023 bis 09.02.2023 fand für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH“ und für die 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes die weitere öffentliche Auslegung der Entwürfe mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Parallel dazu ist die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2023 bis 09.02.2023 durchgeführt worden.

Die Beschlüsse des Marktgemeinderates zu den Vorbringen ergeben sich aus der Anlage, die der Niederschrift beigelegt ist.

Während des Vortragens der Stellungnahmen hat der Marktgemeinderat einer Worterteilung an Herrn Josef Rauh und an Frau Gabriele Fösel zugestimmt.

**Beschluss:**

Abschließend fasste das Gremium folgenden erneuten Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis von dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf „Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH“ einschließlich der dazugehörigen 7. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung und billigt die Planentwürfe zum Bebauungsplan einschließlich der Begründung mit Umweltbericht bzw. zur 7. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung einschließlich dem Erläuterungsbericht in der Fassung vom 19.10.2023.

Die so bezeichneten Planfassungen sind von der Verwaltung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen:

Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt (§ 4 a Abs. 2 BauGB). Sie erhalten die Beschlüsse zu den Beteiligungsverfahren sowie die Planentwürfe einschließlich Begründung und Umweltbericht bzw. Erläuterungsbericht in der Fassung vom 19.10.2023.

**Mehrheitlich beschlossen    Ja 15    Nein 3    Anwesend 19    Persönlich beteiligt 1**

Kirstin Hoh persönlich beteiligt gemäß Art. 49 GO.

---

Die Richtigkeit des Beschlussbuchauszuges wird hiermit bestätigt.

Markt Zapfendorf, 30.10.2023

  
Michael Senger  
Erster Bürgermeister



Würdigung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Formliche Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange) erneute Auslegung für die Entwürfe der 7. Änderung des Flächen- nutzungs- und Landschaftsplanes und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" MARKT ZAPFENDORF

Seite 1

## Würdigung der Stellungnahmen

Vorhaben: **Projekt-Nr. 17/016**

### **7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" MARKT ZAPFENDORF**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
(Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Formliche Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange) erneute Auslegung einschließlich der gefassten Beschlüsse in der Marktgemeinderatssitzung vom **19.10.2023**

**Auslegungsfrist 09.01.2023 bis einschließlich 09.02.2023**

Gemeinde: MARKT ZAPFENDORF

Landkreis: Bamberg

Verfahrensträger:  
Markt Zapfendorf  
Herrngasse 1  
96199 Zapfendorf

Vorhaben - und  
Erschließungsträger:  
Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH / Herr Stefan Rauh  
Gründlerstraße 3  
96199 Zapfendorf GT Sassendorf

Entwurfsverfasser:  
HTS-Plan GmbH  
Stöhrstraße 51  
96317 Kronach

Stand aufgestellt: Kronach, 19.10.2023

Würdigung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs.2 BauGB (Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange) erneute Auslegung für die Entwürfe der 7. Änderung des Flächen- nutzungs- und Landschaftsplanes und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" MARKT ZAPFENDORF

Seite 2

Allen Trägern öffentlicher Belange wurde eine ausreichende Frist gesetzt, um zu den Entwürfen vom 25.11.2022 sowohl der 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes „Zapfendorf“ als auch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" Stellung zu nehmen. Nachdem die Frist ohne Stellungnahme seitens einzelner Träger öffentlicher Belange verstrichen ist, wird davon ausgegangen, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die vorliegenden Bauleitplanungen nicht berührt werden.

Von folgenden Beteiligten ist keine Stellungnahme eingegangen:

- Handwerkskammer Oberfranken, Bayreuth
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bamberg
- Bayerischer Bauernverband, Bamberg

## **1. Mit der Planung einverstanden waren folgende Stellen:**

- 1.1 Industrie- und Handelskammer für Oberfranken, Bahnhofstraße 25, 95444 Bayreuth  
Schreiben vom 02.03.2023, eingegangen am 02.03.2023 per Mail
- 1.2 Regionaler Planungsverband Oberfranken-West, Ludwigstraße 23, 96052 Bamberg  
Schreiben vom 06.02.2023, eingegangen am 06.02.2023 per Mail
- 1.3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schillerplatz 15, 96047 Bamberg  
Schreiben vom 11.01.2023, eingegangen am 11.01.2023 per Mail
- 1.4 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schürerstraße 9a, 97080 Würzburg  
Schreiben vom 07.02.2023, eingegangen am 07.02.2023 per Mail

Würdigung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange) erneute Auslegung für die Entwürfe der 7. Änderung des Flächen- nutzungs- und Landschaftsplanes und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" MARKT ZAPFENDORF

**2. Folgende Behörden waren mit der Planung einverstanden, haben jedoch Hinweise abgegeben:**

**2.1 Amt für ländliche Entwicklung Oberfranken, Nonnenbrücke 7a, 96047 Bamberg**  
Schreiben vom 12.01.2023, eingegangen am 12.01.2023 per Mail

<p><b>Anmerkung / Hinweis</b></p> <p>Aus der Sicht des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberfranken bestehen gegen die o. 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan <b>Keine Bedenken</b>.          Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:          Ursprünglich war in diesem Bereich der Ausbau des bestehenden Ringweges, Teile der Flurstücks-Nummern 9 und 539 der Gemarkung Sassendorf, vorgesehen. Diese Planungen wurden jedoch seitens des Vorstandes der Teilnehmergemeinschaft nicht weiter vertieft, da sich bereits im Jahr 2019- im Zuge der Beteiligung des Amtes für Ländliche Entwicklung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sassendorf- Nordwest“ - abzeichnete, dass in diesem Bereich Baugrundstücke entstehen sollen. Hierbei würde es sich um eine Ersterschließung handeln, die seitens des Amtes für Ländliche Entwicklung nicht gefördert werden kann.</p>	<p><b>Stellungnahme</b></p> <p>- wird zur Kenntnis genommen</p>
<p><b>Anmerkung / Hinweis</b></p> <p>Aus der Sicht des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberfranken bestehen gegen die o. 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan <b>Keine Bedenken</b>.          Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:          Ursprünglich war in diesem Bereich der Ausbau des bestehenden Ringweges, Teile der Flurstücks-Nummern 9 und 539 der Gemarkung Sassendorf, vorgesehen. Diese Planungen wurden jedoch seitens des Vorstandes der Teilnehmergemeinschaft nicht weiter vertieft, da sich bereits im Jahr 2019- im Zuge der Beteiligung des Amtes für Ländliche Entwicklung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sassendorf- Nordwest“ - abzeichnete, dass in diesem Bereich Baugrundstücke entstehen sollen. Hierbei würde es sich um eine Ersterschließung handeln, die seitens des Amtes für Ländliche Entwicklung nicht gefördert werden kann.</p>	<p><b>Stellungnahme</b></p> <p>- wird zur Kenntnis genommen</p>

**Zur Kenntnis genommen Anwesend 18 Persönlich beteiligt 1**

Kirstin Hoh persönlich beteiligt gemäß Art. 49 GO.

**2.2 Wasserverschaffungsamt Kronach, Kulmbacher Straße 15, 96317 Kronach**  
Schreiben vom 31.01.2023, eingegangen am 31.01.2023 per Mail

<p><b>Anmerkung / Hinweis</b></p> <p>„...zu der im Betreff genannte Bauleitplanung haben wir bereits mit E-Mail vom 24.11.2020 aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt auch weiterhin in diesem Verfahren.“</p> <p>1. <u>Wasserschutzgebiete / Wasserversorgung</u>          Der Vorhabenbereich liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Wasserschutz- oder Quellenschutzgebiete. Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen hohe Wasserstände und/oder drückendes Wasser obliegt den jeweiligen Bauherren. Es wird daher empfohlen, vor Baubeginn ein <u>Baugrundgutachten in Auftrag zu geben</u>.          Der Vorhabenbereich wird an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.</p>	<p><b>Stellungnahme</b></p> <p>Die Würdigung der Stellungnahme erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 17.06.2021. Für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den zugehörigen Begründungen waren keine Änderungen bzw. Ergänzungen veranlasst.</p> <p>- wird zur Kenntnis genommen</p>
--	--

Würdigung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs.2 BauGB (Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange) erneute Auslegung für die Entwürfe der 7. Änderung des Flächen-nutzungs- und Landschaftsplanes und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" MARKT ZAPFENDORF

<p><i>Alle Möglichkeiten zur Minimierung von Flächenversiegelungen sollen vorab geprüft und soweit möglich berücksichtigt werden. Den Brandschutz bitten wir mit dem zuständigen Kreisbrandrat abzustimmen.</i></p>	<p>- unter den Textlichen Festsetzungen, Punkt 9.5 „Versiegelungen“ wurden hierzu bereits umfassende Aussagen getroffen - wird zur Kenntnis genommen</p>
<p><b>2. Überschwemmungsgebiete / Gewässerentwicklung</b> <i>Im Planungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer und es sind keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sowie wassersensible Bereiche betroffen. Auf die Gefahren und Regelungen von einer Überflutung durch „wild“ abfließendes Oberflächenwasser infolge Starkregenereignisse (vgl. §37 WHG) wird nachdrücklich hingewiesen.</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen</p>
<p><b>3. Abwasser- &amp; Niederschlagswasserbeseitigung / Gewässerschutz</b> <i>Auf unsere frühere Stellungnahme vom 24.11.2020, wird weiterhin verwiesen. Wir möchten noch anmerken, dass für eine Beurteilung der stofflichen Gewässerbelastung im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer das zwischenzeitlich veröffentlichte DWA- Arbeitsblatt A 102-2 zu beachten ist.</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen</p>
<p><b>4. Altlasten</b> <i>Die vom WWA Kronach vorgenommene Recherche im Altlasten-, Boden- und Deponie-Informationssystem (ABUDIS) erbrachte für die beplanten Flächen keine kartierten Schadenfälle oder Altablagerungen. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen. Es wird empfohlen, eine Anfrage bezüglich eventueller Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans beim Landratsamt Bamberg vorzunehmen, sofern noch nicht geschehen. Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Bamberg umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.</i></p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen, der Markt Zapfendorf hat keine weiteren Erkenntnisse</p>

**Zur Kenntnis genommen Anwesend 1 Persönlich beteiligt 1**

Kirstin Hoh persönlich beteiligt gemäß Art. 49 GO.

Würdigung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs.2 BauGB (Formliche Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange) erneute Auslegung für die Entwürfe der 7. Änderung des Flächen- nutzungs- und Landschaftsplanes und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" MARKT ZAPFENDORF

**3. Folgende Behörden haben Stellungnahmen abgegeben:**

**3.1 Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 24, Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth  
Schreiben vom 24.01.2023, eingegangen am 26.01.2023 per Mail**

<p><b>Anmerkung / Hinweis</b></p> <p><b>Abwägungsgebot und Lärmschutz:</b> Die ROFR ist in baurechtlichem Zusammenhang bereits seit Längerem mit der Immissionsituation in Sassendorf befasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB wurde auch aus Sicht des SG 50 (Technischer Umweltschutz) ein Konfliktpotential zwischen dem gewerblichen Bestandsbetrieb mit Erweiterungsvorhaben und der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung festgestellt. Die Fa. Rauh ist bereits in der Vergangenheit als relevante Geräusquelle in Erscheinung getreten; daher wurde eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung für erforderlich gehalten, um u.a. Lärminderungsmaßnahmen und Vorschläge zu Festlegungen wie flächenbezogene Schalleistungspegel innerhalb des Plangebiets für den Bebauungsplan zu erarbeiten. Die entsprechende schalltechnische Untersuchung des Büros IBAS (Nr.20.12138-b01) ist im Rahmen der erneuten Beteiligung nach §4a Abs. 3 BauGB vorgelegt worden. Nachdem bereits eine Vorbelastung vorliegt, ist sicherzustellen, dass der Immissionswert ausgehend vom Plangebiet als irrelevant eingestuft werden kann. Daher werden in Anlehnung an die TA Lärm (Ziffer 3.2.1) die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 um 6 dB(A) reduziert und als einzuhaltende Orientierungswerte angesetzt. Unter Berücksichtigung des daraus resultierenden Werts für den zulässigen Schalleistungspegel des gesamten Plangebiets und der Planzeichnungen wird eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt. IBAS kommt unter Zugrundelegung der vom Betreiber vorgegebenen Bauausführung und der Fahrtbewegungen zum Ergebnis, dass die Immissionsrichtwertanteile für sämtliche betrachtete Immissionsorte eingehalten werden. Ein Betrieb außerhalb der Tagzeit wird nicht betrachtet, das gilt auch für technische Aggregate und bspw. Lüftungstechnische Anlagen.</p> <p><b>Der Planung kann aus fachtechnischer Sicht nur dann zugestimmt werden, wenn die vom Gutachter IBAS zugrunde gelegten Annahmen zur Emissionskontingentierung bei der Realisierung des Projekts eingehalten werden. Daher sollte das gesamte Projekt von einem entsprechend qualifizierten Sachverständigen schalltechnisch begleitet werden.</b></p> <p>Das Sachgebiet Baurecht bietet, weitergehend zu prüfen, inwieweit dem Gebot der Konfliktbewältigung durch <b>zusätzliche Festsetzungen</b>, etwa eines Lärmschutzwalls, oder konkreterer Lärmdämmung von Außenwänden und Bauteilen besser Rechnung getragen werden kann und so ein verträgliches Nebeneinander des GE zu den in der Nähe befindlichen Wohnhäusern erreicht werden kann.</p>	<p><b>Stellungnahme</b></p> <p>Die Stellungnahme der Regierung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Emissionskontingentierungen werden bei der Projektrealisierung eingehalten und nach Abschluss der Baumaßnahmen entsprechend nachgewiesen.</p> <p>Konkrete Aussagen zu geplanten Baustoffen wurde in den „Schallschutz-technische Untersuchungen“ der IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH, Bayreuth in der schallschutztechnischen Untersuchung vom 07.09.2023 unter Punkt 7.3 „Bauausführung“ (Seiten 20/21) getroffen und bei den schalltechnischen Berechnungen bereits berücksichtigt.</p> <p>Die gewählte Vorgehensweise führt bereits zur Irrelevanz und erfüllt den Vorsorgegedanken.</p>
---	--

Würdigung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs.2 BauGB (Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange) erneute Auslegung für die Entwürfe der 7. Änderung des Flächen- nutzungs- und Landschaftsplanes und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" MARKT ZAPFENDORF

<p><b>Auslegung von DIN-Normen:</b>  <i>Wenn erst eine in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug genommene DIN-Vorschrift abschließend bestimmt, unter welchen Voraussetzungen bauliche Anlagen im Plangebiet zulässig sind, ist den dargelegten rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen nicht allein dadurch genügt, dass die Gemeinde den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt macht. Sie muss vielmehr sicherstellen, dass die Betroffenen auch von der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Das kann sie dadurch bewirken, dass sie die in Bezug genommene DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereithält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinweist. Wir weisen auf das Erfordernis der Auslegung hin und regen an, einen entsprechenden Hinweis in die Bebauungsplanurkunde aufzunehmen.</i></p> <p><b>Zu Ziffer 1 der Festsetzungen:</b>  <i>"Die Ausnahmen nach § 8 Abs.3 Nrn. 3,4 BauNVO werden nicht durch Anwendung des § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO zum Bestandteil des Bebauungsplanes.". Der Satz ist unzulässiger. Die Zitierung von § 8 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO ist unzutreffend. Gemeint ist wohl § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO.</i></p> <p><b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan:</b>  <i>Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 BauGB). Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ist eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.</i></p> <p><b>Ausfertigung und Bekanntmachung:</b>  <i>Die Satzung muss vor der Bekanntmachung ausfertigt werden. Wir regen an, dies in auch in den Verfahrensmerkmalen der Planzeichnung zu dokumentieren und verweisen insofern auf Anhang A (S. 217) der Planungshilfen für die Bauleitplanung (p 20/21).</i></p>	<p>Der Anmerkung wird entsprochen. Die in Bezug genommene DIN-Vorschriften werden vorgehalten und können im Rathaus des Marktes Zapfendorf eingesehen werden. Darauf wird in der Auslegung und im Bebauungsplan entsprechend hingewiesen.</p> <p>Der Anmerkung wird entsprochen und eine entsprechende Korrektur vorgenommen.</p> <p>Der Anmerkung wird entsprochen. Die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden dahingehend ergänzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat</p> <p>Dem Hinweis wird entsprochen und die Verfahrensmerkmale entsprechend ergänzt.</p>
---	---

**Abwägungsbeschluss:**

Die Stellungnahme der Regierung von Oberfranken wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise und Anregungen werden aufgegriffen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie die zugehörige Begründung wird entsprechend überarbeitet und ergänzt.

**Mehrheitlich beschlossen      Ja 17    Nein 1    Anwesend 19    Persönlich beteiligt 1**

Kirstin Hoh persönlich beteiligt gemäß Art. 49 GO.



Würdigung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs.2 BauGB (Formliche Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange) erneute Auslegung für die Entwürfe der 7. Änderung des Flächen- nutzungs- und Landschaftsplanes und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" MARKT ZAPFENDORF

**3.2 Landratsamt Bamberg, Ludwigstraße 23, 96052 Bamberg  
Schreiben vom 08.02.2023, eingegangen am 10.02.2023**

Anmerkung / Hinweis	Stellungnahme
<p><b>Immissionsschutz:</b> Die geplanten Vorhaben in dem neuen "vorhabenbezogenen" Baugebiet werden weiter nicht präzise dargestellt. Auch fehlt z.B. eine Darstellung der "Westansicht" der zuerst geplanten Halle (Tore, Öffnungen).</p> <p>Eine Umfahrung der beiden Hallen, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich, wurde im Lärmgutachten nicht betrachtet. Gleiches gilt für den Containerstandort im Osten bzw. Container im Freien allgemein.</p> <p>Aufgrund eines seit mehreren Jahren andauernden Lärmkonfliktes zwischen dem bestehenden Betrieb der Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH und einer Anwohnerin am Ortsrand von Sassendorf wird empfohlen, bei der Ausführung des neuen Firmengeländes besondere Sorgfalt auf den Bereich des Lärmschutzes zu legen und bereits durch architektonische Maßnahmen sowie Ausführung des Standes der Technik den Lärm aus dem Plangebiet soweit wie möglich zu vermeiden. Bei den Festsetzungen zum Lärmschutz sollte es nicht darum gehen das maximal mögliche Maß an Verlärmung der Umgebung (Wohnen) herauszuholen, sondern den maximal möglichen Schutz der Ortsbebauung (Wohnen) im Einklang mit dem für den Betrieb Rauh notwendigen Maß an Lärmkontingenten herbeizuführen. Die "Nagelprobe" für die westliche Halle im Gutachten der IBAS Ingenieur mbH zeigt, dass die festgesetzten Emissionskontingente bei weitem nicht ausgeschöpft (nicht gebraucht) werden, so dass auch niedrigere Emissionskontingente für die Vorhaben der Fa. Rauh ausreichen würden.</p> <p>Dies gilt umso mehr, wenn architektonische Maßnahmen und der Stand der Lärmschutztechnik stärker berücksichtigt werden würden. So ist heute z.B. der Einsatz von E-Staplern Stand der Technik. Ungünstig sind auch die schallharten Außenfassaden (Glas) einzustufen, woran sich erzeugter Lärm im Freien reflektieren und somit zu einer Erhöhung der Lärm-situation beitragen kann. Für die Anwohner der Wohngebiete im Westen und Osten der Firma wäre es auch vorteilhafter, wenn anstelle -wie geplant- einer langen Halle mit vorgelagertem Verladebereich im Osten bereits jetzt zwei (kleinere, parallel zueinander angeordnete und später erweiterbare) Hallen so errichtet werden würden, dass der Verladebereich und damit auch die laut Lärmgutachten offenstehenden Hallentore, in Richtung zu den Wohnhäusern im Westen und Osten durch jeweils eine der Hallen abgeschirmt werden würde. Auch andere lärmrelevante Arbeiten könnten dann auf den Bereich zwischen den beiden Hallen beschränkt werden (z.B. auch der Containerstandort).</p>	<p>Der Anmerkung wird entsprochen. Die Westfassade wird im Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt. Konkrete Aussagen zu geplanten Baustoffen wurden in den „Schallschutztechnische Untersuchungen“ der IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH, Bayreuth vom 07.09.2023 unter Punkt 7.3 „Bauausführung“ (Seiten 20/21) getroffen. Die Angaben werden in den Plan übernommen.</p> <p>Der Anmerkung wird entsprochen. Die Umfahrung sowie die Lärmimmissionen im Bereich der Abfallcontainer werden bei einer erneuten Überarbeitung der „Schallschutztechnische Untersuchungen“ durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth vom 07.09.2023 berücksichtigt.</p> <p>An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass der Genehmigungsbescheid des LRA Bamberg aus dem Jahr 2018 für den Gesamtbetrieb (Bestand) der Fa. Rauh an den benachbarten Wohnhäusern, also auch am IO 1, einen Beurteilungspegel von 60 dB(A) zulässt. Dieser Wert gilt gem. TA Lärm tagsüber im MI-Gebiet. Sämtliche Planungen zum Schallschutz stellen nun auf die Einhaltung des WA-Wertes von 55 dB(A) ab, obwohl o. g. Bescheidswert gilt. Am Bestandsbetrieb wurden aufwändige Maßnahmen umgesetzt, so dass sogar der WA-Richtwert unterschritten wird. Die Neuplanungen sehen für die Gewerbeflächen die Irrelevanz vor. Die Planungen entsprechen somit dem Vorsorgeprinzip im Schallimmissionsschutz. Eine weitere Reduzierung wird fachtechnisch als mit dem Betriebsablauf nicht vereinbar angesehen.</p>

Würdigung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs.2 BauGB (Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange) erneute Auslegung für die Entwürfe der 7. Änderung des Flächen- nutzungs- und Landschaftsplanes und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" MARKT ZAPFENDORF

<p>Mit den Maßnahmen würde die Firma nicht in ihrem Arbeitsprozess und ihrer Entwicklung eingeschränkt. Gleichzeitig wäre damit aber ein hoher Schutz für die Wohnbebauung in Sassendorf möglich.</p> <p>Laut Gutachten ist der Staplerverkehr die lauteste Einzellärmquelle. Der Einsatz von E-Staplern würde die Immissionssituation deutlich verbessern.</p>	<p>- wird zur Kenntnis genommen Eine Änderung der geplanten Baustruktur (2 parallele Hallen) erfolgt nicht.</p>
<p>Auch durch die Ausführung von gleichzeitig zwei parallelen Hallen würden Konflikte, wie im Altbetrieb durch offenstehende Tore und Fenster, vermieden werden können.</p> <p>Bei der Ausführung beider Hallen ist zu beachten, dass die Gebäude in sich lückenlos (gilt auch inklusive des möglichen Anbaus einer Wohnung) errichtet werden und damit jeweils einen geschlossenen Riegel in Richtung Westen und Osten bilden. Zur optimalen Abschirmwirkung sollten beide Hallen auch etwa gleich lang ausgeführt werden.</p> <p>In den Hallenaußenseiten mit Sichtverbindung zu den Wohnhäusern im Westen und Osten sind Fenster, Türen und Tore geschlossen zu halten (vgl. auch Lärmgutachten).</p> <p>In die Festsetzungen sollte auch aufgenommen werden, dass für jede <b>Änderung und jeden Neubau im Plangebiet durch ein Lärmgutachten nachzuweisen ist, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.</b></p>	<p>Der schrittweise Ersatz der Dieselstapler durch E-Stapler wurde bereits in die Wege geleitet. Mit Inbetriebnahme der neuen Halle werden generell nur noch E-Stapler zum Einsatz kommen. Dies wird bei der erneuten Überarbeitung der „Schallschutztechnische Untersuchungen“ durch die IBAS Ingenieurgesellschaft, Bayreuth vom 07.09.2023 berücksichtigt. Dies wird weiter im Durchführungsvertrag verpflichtend festgelegt.</p> <p>- entspricht der geplanten Baustruktur - wird zur Kenntnis genommen</p>
<p><b>Wasserrecht:</b> Auf die Stellungnahme vom 29.10.2020 wird verwiesen. Aus den Unterlagen ergeben sich keine neuen wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Aspekte gegenüber der vorangegangenen Stellungnahme. Aus Sicht des Fachbereichs <b>Verkehrswesen</b> bestehen keine Bedenken. Die Stellungnahme des Fachbereichs <b>Naturschutz</b> wird ggf. nachgereicht.</p>	<p>Der Anmerkung wird entsprochen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird dahingehend ergänzt, dass für jede Änderung und jeden Neubau im Plangebiet durch ein Lärmgutachten nachzuweisen ist, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden</p> <p>Die in der besagten Stellungnahme (Frühzeitige Beteiligung) getroffenen Anmerkungen wurden während der Planbearbeitung im Verfahrensverlauf berücksichtigt.</p> <p>- wird zur Kenntnis genommen - wird zur Kenntnis genommen</p>

**Abwägungsbeschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Bamberg wird zur Kenntnis genommen. Für die 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sind keine Änderungen veranlasst. Die Anmerkungen beziehen sich auf den im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogene Bebauungsplan und sind nur für diesen relevant. Die Hinweise und Anregungen werden aufgegriffen und der vorhabenbezogene Bebauungsplan inkl. Begründung ergänzt.

**Mehrheitlich beschlossen    Ja 14    Nein 4    Anwesend 19    Persönlich beteiligt 1**

Kirstin Hoh persönlich beteiligt gemäß Art. 49 GO.

Wirdigung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs.2 BauGB (Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange) erneute Auslegung für die Entwürfe der 7. Änderung des Flächen- nutzungs- und Landschaftsplanes und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" MARKT ZAPFENDORF

**4. Folgende Vertreter der Öffentlichkeit (Einwohner von Sassendorf) haben Stellungnahmen abgegeben:**

**4.1 Gabriele Fösel, Felsenkeller 16, 96199 Zapfendorf  
Schreiben vom 31.01.2023, eingegangen am 06.02.2023**

Anmerkung / Hinweis	Stellungnahme
<p><b>1. Wohngebiet/Mischgebiet</b></p> <p><b>1.1</b> Das „Baugebiet- Felsenkeller“ entspricht dem rechts-kräftige Bebauungsplan "Sassendorf- Hopfengarten" vom 28.10.1983 und wurde als „Mischgebiet“ bzw. „gemischte Bauflächen“ im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Nach Einschätzung der Rechtsberatung des Marktes Zapfendorf (Wirdigung der Stellungnahmen vom 8.12.2022), handelt es sich bei der Wohn- bebauung jedoch faktisch um ein Allgemeines Wohngebiet (WA), so dass die Gebietsbelange berücksichtigt werden müssen. Der Aussage, dass der Flächennutzungsplan zu Gunsten einer Firmenweiterung im Nachgang geänderten wurde, wird ausdrücklich widersprochen. Das habe ich in meiner Einwendung vom 2.08.2021 nicht geschrieben. Da heißt es: <i>Eigentlich ist die Straße Felsenkeller ein reines Wohngebiet ("faktisches Wohngebiet"). Es wurde bereits beim Bau der Wohnhäuser im Gebiet Hopfengarten anscheinend mit der Absicht, die Firma zu erweitern als ein Mischgebiet festgesetzt, was nicht zulässig ist, da hier nur Wohnhäuser stehen, [...] Scheinbar möchte man vermeiden, dass deutlich wird, dass hier seit Beginn an ein Betrug in den Bebauungsplänen stattgefunden hat. (Ich denke nicht, dass jemand im Bauamt oder ein Bürgermeister damals nicht wusste, dass ein reines Wohngebiet niemals als Mischgebiet, sondern nur als Wohngebiet genehmigt werden darf, da hier nur 20 Wohnhäuser geplant waren und es ausschließlich dem Wohnen dient). Das Gebiet Felsenkeller sollte deswegen auch rückwirkend im Grundbuch als Wohngebiet übernommen werden, denn im alten Bebauungsplan der Firma Rauh steht noch immer der Felsenkeller als Mischgebiet und nicht als Wohngebiet, ebenso im Flächennutzungsplan steht das Gebiet noch immer als Mischgebiet. Für weitere Planungen könnte das wichtig sein.</i></p>	<p>Anmerkung: Diese Aussage trifft nicht zu, da im Jahr 1983 eine Firmenweiterung der Fa. Rauh noch nicht im Raum stand.</p> <p>Für das Gebiet "Felsenkeller" wurden im Flächennutzungsplan des Marktes Zapfendorf (Sassendorf) „gemischte Bauflächen“ ausgewiesen. In Bauleit- planverfahren entwickeln sich Bebauungspläne gemäß § 8 Abs.2 S.1 BauGB aus den Vorgaben eines Flächennutzungsplanes. Folglich entspricht die Ausweisung eines „Mischgebietes“ im rechtskräftigen Bebauungsplan "Sassendorf- Hopfen- garten" vom 28.10.1983 dieser Vorgabe. Änderungen des dort in Kraft gesetzten Bebauungsplans bedürfen jeweils eines eigenständigen Bauleitplanverfahrens. Änderungen wie beschrieben (Bezeichnung, Status) sind ohne gesondertes Änderungsverfahren nicht möglich und nicht Gegenstand dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p>
<p><b>1.2</b> „Allein die vorliegende geplante Erweiterungsfläche ... All dies spricht für eine beträchtliche Mitarbeiterzahl und einen erheblichen An- und Abfahrtsverkehr. Von der Anlieferung, über die Beratung .... Nach alledem geht - schon aufgrund der über den Internetauftritt zusammen- getragenen Informationen - von dem Betrieb in der Summe ein abstraktes Störpotential aus; das in einem Wohngebiet wohl nicht zulässig wäre. Von einem Betrieb dieses Zuschnitts gehen typischerweise Lärm- und Geruchsemissionen aus, die das Wohnen sogar wesentlich stören.“</p>	

Würdigung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs 2 BauGB (Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange) erneute Auslegung für die Entwürfe der 7. Änderung des Flächen- nutzungs- und Landschaftsplanes und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" MARKT ZAPFENDORF

Seite 10

Allein schon für ein Mischgebiet, in dem sich der größte Teil der bisherigen Firma befindet steht der § 6 Baunutzungsverordnung vor, dass die in einem Mischgebiet untergebrachten gewerblichen Einrichtungen das Wohnen nicht schwer stören dürfen - was hier nicht der Fall ist. Eine Einordnung als "nicht störend" ist daher u.E. fernliegend." (Schreiben der Regierung von Oberfranken vom 2.10.2020). Ebenso schreibt das LRA am 2.10.2020 dass es nicht nachvollziehbar kann, wie es bei einem Betrieb in der Größe, schon aufgrund der Größe und der eingesetzten Holzverarbeitungsmaschinen nicht als das Wohnen wesentlich störender Betrieb einzustufen ist. Hier stellt sich dann erneut die Frage, wie der bisherige Betrieb als bereits wesentlich störender Betrieb überhaupt in einem Mischgebiet zwischen zwei Wohngebieten zugelassen wurde, und wenn, ohne angemessene Dämmung und begrenzten Immissionskontingenten. Da in einem Mischgebiet ein schwer störender Bau normalerweise gar nicht genehmigt werden darf, es also gar nicht rechtens war, da nur ein kleiner Teil des letzten Anbaus auf Gewerbegebiet stehen (darum scheinbar auch auf einmal der neue Zusatz bei der Adresse der Firma Gröndlerstraße 3, Gewerbegebiet, nicht mehr Gröndlerstraße allein), muss vor einer erneuten Erweiterung die Firma so dämmen, dass sie sich als nicht störend zwischen die 2 Wohngebiete, besonders zum Osten hin, eingliedert. Vorher sollte keine Erweiterung gestattet werden, dadurch nur weiteres Konfliktpotential durch erneuten Lärm entsteht.

(Beispiel:

"Möbelscherei im Mischgebiet

Das Bundesverwaltungsgericht hatte jetzt einen Fall zu entscheiden, in dem es um die Zulassung eines kleinen Betriebes für Möbelscherei in einem Mischgebiet ging. Die Verwaltungsbehörde hatte eine Baugenehmigung abgelehnt, da die Holzverarbeitung typischerweise ein erhebliches Störpotenzial habe. Daher seien bei einer typisierenden Betrachtung alle holzverarbeitenden Betriebe als wesentlich störende Betriebe anzusehen. Die klagende Firma verwies demgegenüber darauf, dass sie als Kleinbetrieb mit weniger als 6 Mitarbeitern ein atypisches Betriebsbild habe und nicht einfach den im Allgemeinen wesentlich störenden Betrieben der Holzverarbeitung zugeordnet werden könne.

Atypische Fallgestaltungen

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hielt demgegenüber an der Typisierungslehre mit der typischen Einordnung des Tischlergewerbes als wesentlich störender Betrieb fest. Betriebe wie die Tischlerei könnten bei funktionsgerechter Nutzung üblicherweise für die Umgebung unzumutbare Störungen hervorrufen. Auf das Maß der konkret hervorgerufenen oder in Aussicht genommenen Störungen komme es grundsätzlich nicht an. Die Typisierung schließe es auch aus, dass die Frage der Wesentlichkeit der Störung nach der Art der vorhandenen Bebauung in der Nachbarschaft der beabsichtigten gewerblichen Nutzung beurteilt werde.

Sie erlaube eine klare Unterscheidung der in einem bestimmten Gebiet zulässigen von den unzulässigen Vorhaben und vermeide Streitigkeiten bei der Errichtung von Betrieben, die im Einzelfall durch eine "maßgeschneiderte" Baugenehmigung mit zahlreichen Nebenbestimmungen für ihre an sich ungeeignete- Umgebung passend gemacht werden sollen. Abweichen vom Erscheinungsbild

Das BVerwG räumt aber ein, dass es im Einzelfall Fälle geben kann, bei denen die typisierende Betrachtung einer Korrektur bedarf. Bei einer atypischen Fallgestaltung würde die Typisierung

Die Einwendungen betreffen bestehende Betriebsanlagen und sind für das laufende Bauleitplanverfahren nicht relevant.

Würdigung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Formliche Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange) erneute Auslegung für die Entwürfe der 7. Änderung des Flächen- nutzungs- und Landschaftsplanes und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauch SR Fensterbau GmbH" MARKT ZAPFENDORF

<p>sonst zu ungerechten Ergebnissen führen. Von einer atypischen Fallgestaltung sei auszugehen, wenn der jeweilige Betrieb nach seiner Art und Betriebsweise von dem Erscheinungsbild seines Betriebstypus abweicht, von daher die sonst üblichen Störungen von vornherein nicht befürchten lässt und damit seine Gebietsverträglichkeit dauerhaft und zuverlässig sicherstellt. Hier kein atypischer Betrieb Für den zu entscheidenden Fall der Tischlerei hat das Bundesverwaltungsgericht aber daran festgehalten, dass im Grundsatz alle Formen holzverarbeitender Betriebe solche sind, die das Wohnen typischerweise stören. Tischlerwerkstätten sind grundsätzlich in zum Wohnen geeigneten Gebieten nicht zulässig, weil es lebensfernend wäre, sie trotz des Einsatzes von Lärm und Staub verursachenden Maschinen den in Wohngebieten zulässigen, nicht störenden Gewerbebetrieben zuzuordnen." BVerwG, Beschluss v. 27.6.2018, 4 B 10/17, ZfBR 2018, 685)</p> <p>Da es sich bei der Firma Rauch zwar um die Erweiterung der bisherigen Firma, aber mit ca. 60 Mitarbeitern und hunderten an Maschinen nicht mehr um eine einfache Tischlerei mit 6 Arbeitern handelt, die bereits im Planrecht als wesentlich störend gilt, ist der bereits bestehende Bau als Erweiterung in der Form nicht bzw. überhaupt nicht zulässig! Das impliziert eine Dämmung des Altbestandes auf das Niveau von vorher, um auf dieser Basis überhaupt eine Erweiterung zuzulassen.</p>	<p>Die pauschalen Bewertungen der Einwanderin treffen hier nicht zu. Der Betrieb hält die Vorgaben aus dem Genehmigungsbescheid ein bzw. unterschreitet diesen, er ist deshalb keinesfalls wesentlich störend. Im Planbereich ist der Schallschutz durch die Schallschutzgutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 07.11.2022 und 07.09.2023 nachgewiesen und das Vorsorgeprinzip eingehalten. Daran wird festgehalten.</p>
<p><b>1.3</b> Da es sich das Gebiet Felsenkeller nach dem Täuschungsmanöver als Wohngebiet herausgestellt hat - ebenso wie das Täuschungsmanöver des Bürgermeisters, als er in der Umwandlung der Felder in Gewerbegebiet die Lärmprobleme vor dem Gemeinderat verschwieg - stellt sich nun auch die Frage, ob so bzw. überhaupt der Neubau zwischen zwei Wohngebieten zulässig ist, gerade dann, wenn jegliche Art der Verbesserung der bisherigen Lärmexposition durch den letzten Anbau im Mischgebiet durch die Firma verweigert wird und das damit verbundene Gebot der Rücksichtnahme in keinster Weise beachtet wird. Baurechtlich heißt es, die Zulassung darf nicht dazu führen, dass sich der Charakter der festgesetzten Gebietsarten ändert, was aber bereits der Fall ist. Ich wohne in einem Wohngebiet, in dem ich seit über 3 Jahren nicht mehr wohnen kann, da der permanente Gebälselärm nicht zu ertragen ist. Wie soll dann ohne eine Eliminierung der Maschinen- und Filtergeräusche ein erneutes Lärmpotential begründet werden? Nur durch ein fiktives Schallschutzgutachten? Dadurch lässt sich auch keine Wohn- und Lebensqualität wieder herstellen.</p>	<p>Dem Täuschungsvorwurf wird ausdrücklich widersprochen. Die Einhausung der Filterstation im Bestand wurde ausgeführt. Die außenliegenden Absaugrohre wurden zusätzlich nach Vorgaben schalldämmt. Auch ältere Ventilatoren wurden durch neue schalldämmte Ventilatoren ersetzt. Dazu wird auf die schallschutztechnische Untersuchung der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 07.11.2022, Seite 11 verwiesen. Dies betrifft aber den Bestand und nicht diese vorhabenbezogene Planung, der Einwendung ist deshalb nicht zu folgen.</p>
<p>1.4 Da beim letzten Anbau im Mischgebiet anfangs versucht wurde, die Werte bis an die Grenze von 60 dB vollkommen auszuschnitten (was nun wiederum in den Plänen versucht wird), sollten nun im Sinne des Gebots der Rücksichtnahme und der Konfliktbewältigung für ein verträgliches Miteinander diese Lärmquellen vorher als erstes eliminiert werden. Als Voraussetzung wird deshalb als erstes gefordert, dass als Wiederherstellung des lang vorbereiteten Betrags und der lange auszuhaltenden viel zu hohen Werte der Felsenkeller im alten Bebauungsplan der Firma als Wohngebiet geändert wird und der Altbestand auf ein „möglichst auf ein hinnehmbares Lärmniveau wie vor der Erweiterung/Umbau der Filteranlage gedämmt wird.“ (Brief von Herrn Wagner vom Immissionsamt Bamberg vom 30.9.2019), (vgl. Punkt 2.2), also weit unter den</p>	<p>Diese Auffassung der Einwanderin betrifft den Bestand, der nicht Gegenstand dieser vorhabenbezogenen Bauleitplanung ist. Für die Planung ist der Schallschutz sogar für die Annahme eines allgemeinen Wohngebieters nachgewiesen. Dies betrifft bestehende Betriebsanlagen und ist für das laufende Bauleitplanverfahren nicht relevant. Im Plangebiet ist der Schallschutz nachgewiesen. Der Einwendung ist deshalb nicht zu folgen.</p>

Würdigung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs.2 BauGB (Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange) erneute Auslegung für die Entwürfe der 7. Änderung des Flächen- nutzungs- und Landschaftsplanes und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" MARKT ZAPFENDORF

<p>angeblichen momentanen 45dB, damit ein Wohnen wieder möglich wird (d.h. eine angemessene Dämmung des Altbaus/der Glasfassade und der Filteranlage für die Eliminierung der Reflexionen der Maschinen-, Absaug- und Filtergeräusche, Verbot von Außenventilatoren am Altbau).</p>	
<p><b>1.5</b> Mit der Einordnung des Gebietes Felsenkeller als Wohngebiet stellt sich nun auch die Frage, wieso der gesamte LKW-Verkehr durch die Straße des Felskellers geführt werden soll, da ja Schätzern vom 1.11.2020) auch mit durch das neue Wohngebiet und das Mischgebiet der Gründlerstraße zu leiten, so dass der Verkehr ausgewogen verteilt wird oder das bisher verlärmte Wohngebiet ganz entlastet wird. Denn demnach handelt es sich ja in einem Wohngebiet um eine Wohnstraße. Da in der Ortschaft nach dem Bauernverband anscheinend überall Traktorenverkehr möglich ist, sind auch die anderen Straßen für die LKWs breit genug. Warum also den Verkehr nicht vom Westen über das Mischgebiet zur Firma leiten. Der Osten ist bereits genug durch Lärm vorbelastet, der Westen noch nicht. Darum sollte nun wegen einer Ausgewogenheit weiterer Lärm vorrangig verteilt werden. Denn dort sind die Straßen genauso breit.</p>	<p>Die Zufahrtsstraße wurde entsprechend der ursprünglich festgesetzten Gebietszugehörigkeit (Mi) ausgewiesen und ist keine „Wohnstraße“. Gemäß § 76b Abs.1 StVO wäre in einer solchen Wohnstraße der Fahrzeugverkehr verboten; ausgenommen davon sind der Fahrradverkehr, das Befahren mit Fahrzeugen des Straßendienstes, der Müllabfuhr, des öffentlichen Sicherheitsdienstes, der Strafvollzugsverwaltung und der Feuerwehr in Ausübung des Dienstes sowie das Befahren zum Zwecke des Zu- und Abfahrens. Die ist vor Ort nicht der Fall.</p> <p>Das Gebiet „Am Felsenkeller“ ist infolge der Beachtung der aktuellen Eigenart des Gebietes ein faktisches allgemeines Wohngebiet. Die Zufahrt ist aufgrund der ursprünglich festgesetzten Gebietszugehörigkeit (Mi) ausgebaut worden und kann somit jeglichen Fahrverkehr aufnehmen, was die Aussagen des Bauernverbandes unterstreicht.</p>
<p>Außerdem widerspricht sich die Aussage des Bauernverbandes vom 21.10.2020, dass die Zufahrt des Felsenkellers geeignet sei, da das Gebiet kein reines oder allgemeines Wohngebiet sei – was es ja nun doch ist.</p> <p>Es zeigt sich aber auch in der Aussage des Bauernverbandes, dass anscheinend von langer Hand der Felsenkeller als ein Mischgebietes anstatt eines Wohngebietes für eine potentielle Erweiterung der Firma festgelegt wurde, mit der Absicht, wie der Bauernverband meint, dass „die Haupterschließung [durch den Felsenkeller] ausgelegt [wurde], so dass die Zufahrt zu einer Firmenerweiterung möglich ist.“</p>	<p>Anmerkung: Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Felsenkeller“ im Jahr 1983 war eine Firmenerweiterung der Fa. Rauh nicht im Raum stehend und war deshalb auch nicht zu berücksichtigen.</p>
<p><b>1.6</b> Ob bei einer wahrheitsgetreuen Darstellung der damaligen Lärmsituation die Felder vom Gemeinderat in Gewerbegebiet umgewandelt worden wären, ist fraglich. Die Erweiterung der Firma dieser Dimension am Rand des Dorfes wurde anscheinend wieso falsch verstanden. Ansatz sich außerhalb der Ortschaft zu, soll nun mitten in der Ortschaft im sensiblen Gebiet am Wald zwischen zwei Wohngebieten mit unklarer Zufahrtsstraße der Betrieb erweitert werden. Daher ist zu überlegen, ob durch die bewussten Täuschungsmanöver (Mischgebiet statt Wohngebiet, Verschweigen der bisherigen Lärm-situation) die Umwandlung der Felder in Gewerbegebiet überhaupt zugelassen werden sollte, ob man wenn, diese nur in Mischgebiet ändern sollte oder den Plan, die bisherigen Felder weiter zu verlärmten nicht ganz lassen sollte, da die Firma keinerlei Auflagen einhält und bereits jetzt anhand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans offensichtlich ist, dass Rücksichtnahme und präventive Lärm-minderung für ein konfliktfreies Eingliedern zwischen zwei Wohngebieten für die Firma ein Fremdwort sind.</p>	<p>Die Gesamtplanung der Fa. Rauh richtet sich nach den genehmigten Schallvorgaben einerseits und berücksichtigt auf Basis der zwischenzeitlich durchgeführten Schallsanierungsmaßnahmen andererseits den Stand der Technik zur Geräuschminderung.</p> <p>Die vorhabenbezogene Bauleitplanung betrachtet alle gültigen Lärmvorschriften und weist den Lärmschutz nach.</p> <p>Wenn überhaupt, können Änderungen für den Bestandsbetrieb nur von der Genehmigungsbehörde veranlasst werden. Dies ist keine Aufgabe der aktuellen Bauleitplanung, an der festgehalten wird.</p>

Würdigung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs.2 BauGB (Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange) erneute Auslegung für die Entwürfe der 7. Änderung des Flächen- nutzungs- und Landschaftsplanes und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" MARKT ZAPFENDORF

<p><b>2. Immission</b></p> <p><b>2.1</b> Durch die neue Situation des tatsächlichen Wohngebietes ergibt sich eine neue Situation für die Immissionswerte, die auch in einem Gutachten von IBAS vorgestellt werden. Es wird aber außerdem gefordert, dass auch der Felsenkeller die Schutzwürdigkeit eines Wohngebietes im Altbestand bekommt, also 5 dB. Bisher wird hier immer noch ein Mischgebiet mit 60 dB zugelassen, was nach dem neuen Stand nicht richtig ist. (vgl. Punkt 1.1.1.4)</p> <p>2.1.1 Da die Firma Rauh schon bisher als wesentlich störender Betrieb eingestuft wird, wird in den Plänen des Neubaus ein reduzierter Immissionswert von -6 dB gefordert, also 49 dB. IBAS meint, dass im Altbestand nach gültigen Genehmigungsbescheiden [die] Immissionskontingente vollständig ausgeschöpft werden dürfen (also 60 dB). (vgl. IBAS 222). Deswegen muss auch am Altbestand mindestens der reduzierte Wert von -6 dB gefordert (also 49 dB) von den Werten eines Wohngebietes gefordert werden. Dann wäre sowieso vieles einfach so nicht mehr erlaubt, was über 50 dB ist, was sowieso nicht in einem Mischgebiet neben ein Wohngebiet gehört: wie das Abritzelein, die Werte, wenn sie überprüft werden würden, wären auch an der Grenze oder darüber, das Häckseln, das Pressen von Brickets am offenen Kompressor im Hof ... Normalerweise dürfte so ein Bau überhaupt nicht in ein Mischgebiet oder er müsste so gedämmt werden, dass er nicht störend ist, also wie vor dem Anbau.</p>	<p>Dies stellt keine neue Situation dar, sondern es wurde – auch im Interesse der Einwanderin – von dem ungünstigeren Fall eines tatsächlichen allgemeinen Wohngebietes ausgegangen. Gleichwohl sind der Schallschutz und das Vorsorgeprinzip gewährleistet. An der Planung wird festgehalten.</p> <p>Es liegt konkret kein „wesentlich störender Betrieb“ vor. Die Einhaltung des Lärmschutzes und des Vorsorgeprinzips ist nachgewiesen, zuletzt in der schallschutztechnischen Untersuchung vom 07.09.2023 der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH. An der Planung wird deshalb festgehalten.</p> <p>Die vorhabenbezogene Planung sieht kein Häckseln bzw. Pressen von Brickets vor, da nach der Betriebsbeschreibung Aluprofile verarbeitet werden sollen.</p> <p>An der Planung wird festgehalten.</p>
<p><b>2.2</b> Fraglich ist dann auch, wenn jetzt schon die extreme Vorbelastung durch den Lärm der bereits bestehenden Firma im Mischgebiet durch den letzten Anbau Richtung Felsenkeller gegeben ist und die Zuordnung der Firma als wesentlich störender Betrieb festgestellt wurde. Inwieweit so wirklich IBAS anhand seines fiktiven Schallschutzgutachtens zu dem Ergebnis kommt, dass die Erweiterung zwischen zwei Wohngebieten zwischen Betriebsbelangen und den Anforderungen an ein gesundes Wohnumfeld städtebaulich vertretbar sei. (Protokoll der Sitzung am 17.6.2021). Im Mitteilungsblatt 25/26/2022 wird ebenso eindeutig von der Vorbelastung durch angrenzende Straßen und bestehende[?] Betriebsstätte geredet, so wie IBAS Schallkontingentierung ebenso unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung außerhalb des Plangebietes erarbeitet wird. Auch im Erläuterungskommentar des B-Plans 2022 wird von einer mittleren erheblichen Vorbelastung durch Lärm- und Schadstoffimmissionen ausgegangen. Dazu kommt, dass IBAS bisher immer nur außerhalb meines Grundstückes gemessen hatte. Die Reflexion des Lärms durch die Glaswände des letzten Anbaus und die Überforderung der Ecke mit Schall durch die Absaug- und Filteranlage sowie und die Glaswände lassen mich seit über drei Jahren keine Fenster mehr öffnen und nicht mehr in den Garten gehen, obwohl sich der Lärm durch Reflexion nicht erhöhen sollte - und das bereits ohne den neu geplanten Bau, in einem tatsächlichen Wohngebiet. Eine Entschuldigung bzw. Wiedergutmachung durch eine angemessene Dämmung für die Aussetzung des tonhaltigen und tiefrequenten Lärms im 1. Jahr und des unzumutbaren Lärms des offenen Kompressors beim Pressen der Brickets, wodurch mein Gehör z.T. geschädigt wurde, hat es nicht gegeben. Es ist sind nur immer mehr neue zusätzliche Lärmquellen dazugekommen. (vgl. Punkt 2.8). Die Reduktion des Lärms auf das Niveau von vorher wurden keineswegs ausgeräumt, wie es vom Bürgermeister in der Sitzung vom 17.6.2021 hieß.</p>	<p>Die Vorbelastung durch den Bestand ist in der schallschutztechnischen Untersuchung zuletzt vom 07.09.2023 berücksichtigt. Durch die Kontingentierung im Rahmen dieser Planung sind Lärmschutz und Vorsorgeprinzip gewährleistet.</p> <p>Die von der Einwanderin vorgebrachten Gesichtspunkte wurden in den schallschutztechnischen Untersuchungen der IBAS Ingenieurgesellschaft eingestellt und berücksichtigt.</p>



Würdigung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs.2 BauGB (Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange) erneute Auslegung für die Entwürfe der 7. Änderung des Flächen- nutzungs- und Landschaftsplanes und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" MARKT ZAPFENDORF

<p>"Die Lärminderung ist keine freiwillige Leistung, sie gilt neben der Einhaltung der Lärmschutzauflagen in der Baugenehmigung auch hinsichtlich des grundsätzlich ungünstigen Standortes eines seit Jahren größerer werdenden Schreinerbetriebes innerhalb eine Misch-/Dorfgebietes und des sich hieraus erforderlichen bauplanungsrechtlichen Einfügens des damit verbundenen Rücksichtnahmegebotes." (Brief von Herrn Wagner vom Immissionsamt Bamberg vom 30.9.2019).</p> <p>In den letzten zwei Jahren wurden immer mehr zusätzliche Kontingente (vgl. Punkt 2.8) an Lärm ausgeschöpft (Ausschöpfen scheint hier der Lieblingsbegriff der Firma zu sein), anstatt Rücksichtnahme und Lärminderungsmaßnahmen [...] von einem Betrieb, von dem in der Summe ein abstraktes Störpotential [ausgeht] und zu ermitteln gilt, wie Lärm vermieden werden kann und welche Planungsvarianten an Lärminderungsmaßnahmen es gibt (vgl. Forderungen der Regierung vom 2.10.2020). Das widerspricht dem Prinzip eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan, indem Lärm vermieden und gemindert, anstatt ausgeschöpft werden soll.</p>	<p>Die vorhabenbezogene Planung wägt u.a. das Erweiterungsinteresse der Fa. Rauh und das Schutzbedürfnis der Einwohnerin untereinander und gegeneinander ab. An der Planung wird festgehalten.</p>
<p><b>2.3</b> Dabei wird von IBAS aber immer nur anhand der dB-Werte begründet, dass hier angeblich die Schallimmissionskontingente eingehalten werden und bei dem Neubau noch Potential nach oben sei. Vergleicht man aber die täglichen dB Aufnahmen von mir seit 3 Jahren an meinem Haus mit denen von IBAS (IBAS spricht in seinen Gutachten S. 11 von Werten weit unter 45 dB am Tag), weichen die Werte sehr stark voneinander ab, so dass stark angezweifelt wird, dass alle Maschinen bei der Messung an waren bzw. eine wahrheitsgetreue Hochrechnung das Ergebnis ist, ebenso wie dann die gesamte Schallkontingenterung nicht mehr passt bzw. die Grenzwerte überschritten werden. IBAS gibt ausdrücklich in seinem fiktiven Gutachten an, dass die Immissionen von allen Anlagen eingehalten werden müssen (Summenwirkung) und das Gutachten auf den Eingangsdaten beruht. Was also wenn die Werte nicht stimmen, die doch auch die neuen Werte mitbestimmen (vgl. Prinzip der Irrelevanz)?</p> <p>Daher wird gefordert, dass durch einen neutralen qualifizierten Sachverständigen, der von der Gemeinde, nicht durch die Firma beauftragt wird, der Bau begleitet und überprüft wird, wo am besten gedämmt und wie am besten gebaut werden sollte, anstatt nur auszuschöpfen. Damit könnte auch festgestalt werden, ob die bisherigen Werte durch den Altbestand wirklich als irrelevant gesehen werden können. Im Sinne des Gebots der Rücksichtnahme und der Konfliktbewältigung für ein vertragliches Miteinander sollten sie aber vorher eliminiert werden.</p>	<p>Die fachtechnischen Untersuchungen der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH sind plausibel, nachvollziehbar und werden stets von der Fachbehörde auf Richtigkeit geprüft. Die Vorgehensweise des Ingenieurbüros füßt auf den aktuellen normativen Vorgaben.</p> <p>An der Planung wird festgehalten.</p>
<p><b>2.4</b> Laut IBAS-Gutachten bliebe ja, wenn die Werte von dem fiktiven Schallgutachten stimmen würden, den die Firma als alleinige Rechtfertigung für die Erweiterung benutzt, im Osten noch immer für die 2. Halle 47 dB ü b r i g 4 5 dB sind geplant), das heißt noch lauter als der bisher geplante Bau (44dB plus 47dB ergeben 49dB). IBAS spricht von vertraglichen Werten im Plangebiet und ausreichend Potenzial, was mir eher grenzwertig erscheint, da das Gebiet bereits völlig verlärmnt ist, noch mehr Lärm dazukommen soll und dann in der 2. Halle noch mehr Lärm geplant ist. Allein ein Schallschutzgutachten als Begründung langt nicht, wenn in einem Wohngebiet keine Wohnqualität mehr gegeben ist. Das optimale Ausnutzen mit Potential nach oben widerspricht einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sowie dem Rat der Regierung und des Landratsamtes gerade in so einem kleinem Dorf, vor dem Wald und inzwischen mit so einem großem Störpotential durch den Altbestand, Lärm noch weiter auszuschöpfen anstatt Lärm so gut wie möglich zu verhindern, gerade da sich der Lärm immer als permanenter Lärm zeigt, nicht</p>	



Wirtdigung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs.2 BauGB (Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange) erneute Auslegung für die Entwürfe der 7. Änderung des Flächen- nutzungs- und Landschaftsplanes und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" MARKT ZAPFENDORF

<p>nur als kurzfristiger Spitzenwert. Notwendige Schallschutzmaßnahmen und Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan sind im Voraus festzusetzen. (s. Schreiben vom Landratsamt vom 29.10.2020 Eine vorherige Dämmung des Altbaus, sowie geringere Schallschutzkontingente für die 1 und 2. Halle sind daher notwendig um Konflikte zu vermeiden und ein verträgliches Miteinander zu erreichen, anstatt weiter bis zum Grenzwert auszuschießen.</p> <p><b>2.5</b> Da der Osten mit Lärm erheblich vorbelastet ist, wird nicht klar, wieso wiederum der 2. Teilfläche/Halle im Osten mehr Emissionskontingente zugeteilt werden als der 1. Halle, wo doch ebenso beim Lieferverkehr so ist (vgl. Punkt 2.6), dass aller Lärm nach Osten verlagert wird.</p> <p><b>2.5.1</b> Im neuen IBAS-Schallschutzgutachten vom November 2022 wird in den Hallen in der Neuauflegung des Plans ein reduzierter Wert von 1 dB (von 45 auf 44 und von 47 auf 45 dB angegeben). Da sich aber an der Aufteilung der Produktions- und Lagerhalle des geplanten Neubaus nichts zum bisherigen Plan im IBAS-Schallschutzgutachten vom 2021 geändert hat, erscheint mir dieser Wert in dem fiktiven Schallschutzgutachten sehr fraglich. In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan müsste ja dann erwähnt werden, was sich an Maschinen oder Bauweise geändert hat, dass sich der Wert reduziert hat. Man findet dazu aber nichts im Gutachten, auch nicht in den neuen Erläuterungen zum B-Plan. Das erscheint genauso fraglich wie geänderten Richtungssektoren bzw. Zusatzkontingente (vgl. Punkt 2.7).</p>	<p>siehe vorstehend. An der Planung wird festgehalten.</p>
<p><b>2.5.2</b> Unklar ist auch, warum nach IBAS die Lagerhalle im 1. geplanten Gebäude einen höheren Emissionswert als die Produktionshalle hat und die 2. Halle/Fläche mehr Emissionskontingente als die 1. Halle verplant, wo doch bei einer 2. parallelen Hallen gezielt der Lärm nach außen vermieden werden müsste. (vgl. Punkt 3.8)</p> <p>Auch hier zeigt sich, dass die durchgehende Betreuung durch einen qualifizierten Sachverständiger sehr sinnvoll wäre, um präventiv Konflikte zu vermeiden.</p> <p><b>2.6</b> Da der Osten also bereits durch erheblich vorbelastet ist, wird nicht klar, wieso das Wohngebiet im Osten wiederum nicht nur den höheren Emissionswert der Halle (vgl. Punkt 2.5), sondern auch den Liefer- und Staplerverkehr nur auf seine Seite bekommt. Der Prognosepegel ist laut IBAS selbst im Mischgebiet geringer angesetzt als im Wohngebiet im Osten. Und dazu kommt ja im Osten noch der Lärm der bisherigen Halle und der Absaug- und Filteranlage dazu, wodurch der Osten noch mehr verlärm werden soll. Man könnte den Plan der Halle ja auch umdrehen, so dass der Stapler- und Lieferverkehr in Richtung Westen gehen würde und nun dort einmal vorrangig der Lärm verteilt wird. Das würde aber bedeuten, dass die Neubauten dort (unter anderem auch das Haus der Tochter der Firma Rauh und des Bürgermeisters) mehr Lärm abbekommen würden. Anscheinend scheint hier der Plan bestimmte Anwohner zu bevorzugen, anstatt die ausgewogenere Verteilung der Lärmkontingente zwischen zwei Wohngebieten zu beachten.</p>	<p>Schallschutz und Vorsorgeprinzip sind nachgewiesen. Dem Schutzinteresse der Einwohnerin ist ausreichend Rechnung getragen, was die schallschutztechnische Untersuchung vom 07.09.2023 der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH zeigt. Durch die Annahme eines faktischen allgemeinen Wohngebiets bei der Einwohnerin ist das Schutzniveau erhöht worden. An der Planung wird festgehalten.</p>
<p><b>2.6.1</b> Eine ausgewogene Verteilung sieht anders aus und bedingt eine andere Bauform (U-Form oder zwei parallele Bauten gleichzeitig) und eine Dämmung des Altbestandes in Richtung Osten. Das LRA verweist in seinen Einwänden in der Sitzung des Gemeinderates am 8.12.2022 außerdem darauf hin, "dass bei der Ausführung nur einer Halle ... keine Abschirmung der Fahrgeräusche insbesondere zu den zu den Wohnhäusern im Nordosten [erfolgen]". Gerade</p>	

Wirdigung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs.2 BauGB (Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange) erneute Auslegung für die Entwürfe der 7. Änderung des Flächen- nutzungs- und Landschaftsplanes und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" MARKT ZAPFENDORF

<p>durch die neue Situation des Wohngebietes im Nordosten ist hier ebenso auf eine ausgewogene Verteilung des Lärms zu achten und nicht damit zu begründen, dass innerhalb der nächsten 10 Jahre einmal eine 2 Halle dort stehen wird. Es wird dabei auch darauf hingewiesen, dass gerade solche Konflikte in einem VEP frühzeitig erkannt und gelöst werden. Darauf wird wiederum nicht eingegangen. Außerdem wird nicht beachtet, was passiert, wenn der Verkehrslärm auf das schallharte Glas des Neubaus und im Verkehr zwischen den zwei Hallen auf die bisherige Glasfassade treffen. Eine Art Echo zwischen den zwei Glasfassaden entsteht und eine noch schlimmere Reflexion des Lärms ist so bereits vorprogrammiert.</p> <p>2.6.2 Auch wenn es für die Bauleitplanung nicht relevant ist, wie erklärt wurde, aber es ist eine große Zusatzbelastung an Lärm, welcher der Neubau der Firma in der Dimension am Wald bedeutet, dann noch der 2. Bau innerhalb von 10 Jahren, der zusätzliche Verkehr von Baufahrzeugen zum normalen Firmenverkehr. Es ist deswegen zu überlegen, ob die Baufahrzeuge, falls der Neubau wirklich genehmigt werden sollte, nicht nur über den Felsenkeller, sondern auch ausgewogen über beide Seiten des Wohngebietes angefahren werden sollten.</p>	<p>Die schalltechnische Vorgehensweise zur Bauleitplanung ist in den schallschutztechnischen Gutachten ausführlich erläutert und stellt vorsorglich auf die Irrelevanz ab,</p> <p>Dies hat keinen Bezug zur Bauleitplanung. Derartige Punkte müssen im Rahmen der Bauablaufplanung (Vollzug der Planung) geklärt werden.</p>
<p><b>2.7</b> Um das Plangebiet schalltechnisch „optimal“ auszunutzen, berechnet IBAS für den Bereich von 294 o bis 246 o um das Plangebiet (Sektor A) tags und nachts ein Zusatzkontingent von 6 dB. Damit dürfen im Plangebiet pro überbaubaren Quadratmeter in der einen Teilfläche 1 bis zu 66 dB an Lärm emittiert werden. Die EK mit Zusatzkontingent liegen damit deutlich höher als der in der für die Bauleitplanung einschlägigen DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbegebiete genannte flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB und sogar teilweise auch höher als der laut der DIN für Industriegebiete anzuwendende flächenbezogene Schalleistungspegel von 65 dB. Im B-Plan wird nun der Radius der Richtungssektoren ersichtlich, aber eine eindeutige Bezeichnung im Osten fehlt, beim IBAS Gutachten von 2022 fehlen der Radius der Richtungssektoren noch immer. Vergleicht man das fiktive Schallschutzgutachten von IBAS von 2021 mit 2022 wird nicht ersichtlich, wieso sich die Zusatzkontingente der Emissionskontingente auf einmal so maßgeblich geändert haben und der Sektor A nur noch das Gewerbegebiet umfasst, nicht mehr den Osten und der Sektor B, der vorher teilweise +4dB mehr hatte, auf einmal +0 dB hat und der Sektor A auf einmal +6 statt +4 hat, obwohl sich an der Aufteilung der Produktions- und Lagerhalle im VEP des geplanten Neubaus auf der westlichen Seite nichts geändert hat. Ähnlich wie bei der Reduzierung der Werte in der Halle müsste ja in einem B-Plan begründet werden, warum, durch welche Änderung am Bau oder von Maschinen die Werte auf einmal anders sind. Es ist dann ebenso fraglich, was mit den Zusatzkontingenten passiert, die auf das Mischgebiet der bisherigen Glashalle treffen, sie werden sicherlich, wie bisher der Lärm auch reflektiert (vgl. Punkt 2.6.1), dazu nun doppelt durch zwei gegenüberliegende Glasfassaden und dann kommen sie ganz woanders an, nämlich z.B. wieder im Osten am Felsenkeller an meinem Haus.</p> <p>Es zeigt sich, wie notwendig es ist, dass die bisherigen Glasfassaden wegen des Schalls gedämmt werden, da ansonsten auch noch die Zusatzkontingente und der Verkehrslärm reflektiert werden.</p>	<p>Die verwendete DIN 45691 "Lärmkontingentierung" ist ein normativ abgesichertes Werkzeug zur Schallschutzplanung in Verbindung mit Bauleitplänen. Die dabei erhaltenen Emissionswerte gelten immer für den Einzelfall. Deren Höhe hängt auch von der Betriebsfläche ab. Sämtliche relevanten Parameter sind in die Berechnungen eingestellt. An der Planung wird festgehalten.</p>
<p><b>2.8</b> Der Lärm der Firma ist durch die Firma immer permanent, nie nur kurzfristig. Wer es einmal, wie die meisten Mitglieder des Gemeinderates, bei mir angehört hat, weiß, wie schlimm 40-50 dB</p>	

Würdigung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs.2 BauGB (Formliche Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange) erneute Auslegung für die Entwürfe der 7. Änderung des Flächen- nutzungs- und Landschaftsplanes und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" MARKT ZAPFENDORF

<p>permanenter Maschinen- und Filterlärm ist. Dazu kommen aber auch noch tägliche bzw. phasenweise permanente störende und belastende Zusatzkontingente von Lärm beim bisherigen Bau im Mischgebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-der Betrieb läuft durch die Vollautomaten inzwischen ab 6 h durchgehend 12 h, inzwischen fast immer 14 h, das bedeutet 12-14 h Lärm durch die Reflexion des permanenten, unerträglichen Filtergeräusches und der Vollautomaten auf mein Haus, inzwischen oft auch am Samstag</li> <li>- durch den neuen Motor ergibt sich nicht nur ein Abrütteln des Filters am Morgen seit dem Neubau der letzten Anbaus um 6 h, sondern inzwischen ein zweites Mal um 12.10 h, täglich, selbst an Feiertagen und in den Betriebsferien, ohne Rücksicht auf die Nachbarn bei ca. 48- 52 dB Immissionswert in die Stille hinein (ein Abrütteln innerhalb einer Ortschaft ist dem Amt im gesamten Landkreis nicht bekannt, keine Firma macht das, wenn dann, nur außerhalb von Ortschaften, und wenn dann auch gedämmt)</li> <li>-inzwischen wird nicht nur ab und zu mit dem veraltetes Spänesilo gehächst, sondern oft schon früh um 6 h, ohne Rücksicht auf Nachbarn und Tageszeit - inzwischen auch tagelang</li> <li>- es werden mit einem offenen Kompressor mit ca. 60 dB Immissionswert ab 6 h trdh inzwischen an 7-8 Tagen ununterbrochen Brickets gepresst, vor der Glaswand, ungeschützt auf den Felsenkeller gerichtet (ein Pressen von Brickets innerhalb einer Ortschaft ist dem Amt im gesamten Landkreis nicht bekannt, keine Firma macht das, es ist unmenschlich und rücksichtslos)</li> <li>- im Winter lautes permaentes Tuten der Heizung nach Betriebschluss der Firma, vor allem an Sonn- und Feiertagen, ca. alle 3 Sek. auch in der Nacht</li> <li>- laute Reflexion des Heizungsgebläses an meinem Haus</li> <li>- nicht-Einhalten der Auflagen: offene Fenster und Tore erhöhen im Sommer die Reflexion des Lärms (ab dem späten Frühjahr bis in den Herbst durch falsch geplanten Glasbau) -&gt; trotz x-fachem Einschreiten des Bauamtes keinerlei Änderung im Verhalten, keine Rücksichtnahme (eine Glasshalle mit Fenstern zum Öffnen bzw. Ventilatoren im Außenbereich innerhalb einer Ortschaft ist dem Amt im gesamten Landkreis nicht bekannt, keine Firma macht das, dafür gibt es wenn dann in anderen Betrieben eine angemessene Belüftung oder keine Glasstassen, die eine starke Erhitzung erst recht bedingen).</li> </ul> <p>Es ist also wichtig, dass vor dem Neubau zuerst einmal der letzte Bau so gedämmt und die zusätzlichen Lärmquellen des schwer störenden Betriebs im Mischgebiet so weit eliminiert werden, dass man als Bewohner in einem Wohngebiet wieder eine Lebens- und Wohnqualität wie vorher. Außerdem sollte darauf geachtet werden, dass beim Neubau nicht auch wiederum so viele zusätzliche, belastende Lärmquellen entstehen, die durch den bisherigen Bau nicht ersichtlich werden (vgl. Abrütteln, Pressen, von Brickets, ...) und dass auch von der Gemeinde die Auflagen der Firma überwacht werden bzw. vernieden werden (va. durch Verbot von Fenstern).</p>	<p>Die Einwendungen betreffen bestehende Betriebsanlagen und sind für das laufende Bauleitplanverfahren nicht relevant.</p>
<p><b>2.9</b> Im Mitteilungsblatt 25/26/2022, wird eindeutig von der Zunahme von Lärmemission und Luftschadstoffen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen und Betriebsstättenverweiterung geredet. Der Immissionswert von 44 dB beim geplante Neubau wird zu den bisherigen Werten dazugezählt. D.h. es werden alle Maschinen ausgemacht und das leere Feld gemessen. In das leere Feld werden dann die Immissionskontingente des Neubaus ausgerechnet.</p>	

Würdigung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs 2 BauGB (Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange) erneute Auslegung für die Entwürfe der 7. Änderung des Flächen- nutzungs- und Landschaftsplanes und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" MARKT ZAPFENDORF

<p>So erhält man dann die angebliehen 44 dB für die Halle mi Gewerbegebiet. Dazu kommen noch die zusätzlich erlauten 4 dB Verkehrslärm im Felsenkeller und die im Punkt erwähnten Zusatzkontingente von 6 dB. Dazu kommen dann die zusätzlichen Lärmkontingente von angeblieh nicht mehr als 45 dB bisher. Denn die angeblieh aktuellen 45 dB+ die neue Halle mit 44 dB würde 47,5 dB ergeben, die aktuell angeblieh 45dB +das gesamte Gewerbegebiet würden zusammen 50,5 dB ergeben. Da der Altbau bisher 60 dB zulässt (vgl. Punkt 1. 1), sind diese Werte nicht relevant für das Neubaugebiet. Sie kommen also noch dazu und dürfen 60 dB (44dB + 60 dB= 60 dB) alleine erreichen, wenn im Altbestand der Firma Felsenkeller nicht rückwirkend als Wohngebiet geändert wird. Das sind dann irre hohe Werte und durch die Vollautomaten keine Spitzenwerte, sondern permanente Werte.</p> <p>Die Begründung von IBAS in der Sitzung des Gemeinderates am 8.12.2022 bzw. dem Gutachten von 2022, dass die zusätzlich zu der Vorbelastung hinzukommenden gewerblichen Geräusch- immissionen damit (bei weniger als 6 dB Unterschied) irrelevant sei, kann sicherlich als These aufgestellt werden, wer aber schon einmal nur ein paar dB Filtergeräusche permanent an meinem Haus ertragen hat, weiß wie störend und belastend das ist und wie wenig es bringt von fest- gelegten Schallkontingenten in der Theorie zu reden, die in der Praxis aber nicht zu ertragen sind und die zu den neuen Werten auch noch dazukommen und das Gebiet noch mehr verlärmern. Auch wird kein einziges Mal davon geredet welche besonderen Möglichkeiten es gibt, Lärm zu mindern und zu vermeiden, nur wie weit man ihn ausschöpfen kann. Wie auch noch durch das Ausschöpfen der Kontingente, nachdem Erläuterungsbericht 2022 die Auswirkungen der Umweltbelastungen (Lärm/luftschadstoffe) so gering wie möglich gehalten werden, ist paradox. Wichtig wäre also nicht nur, dass der Altbestand auch im Bauplan eine Minderung wegen eines eigentlich nicht zulässigen wesentlich störenden Betriebs um -6 dB bekommt, sondern es wäre wichtig, dass insgesamt geringere Emissions- und Immissionskontingente festgelegt werden (z.B. nur insgesamt nur 40 dB zulässig), wenn die Firma nicht einsieht, dass sie so weit wie möglich lärmmindernd baut. Diese fatale Situation im Blick verweist das LRA bereits in seinen Einwänden vom 30.10.2020 darauf hin, dass ggf. notwendige Beschränkungen/ Schallschutzmaßnahmen von der Gemeinde im Bebauungsplan festzusetzen sind. Dabei kann auch von dem Maßnahmenkatalog des §9 Abs. 1 BauGB abgewichen werden (im Sinne von Schallschutzforderungen innerhalb eines Gemeindevertrages) und niedrigere Schallkontingente gefordert werden.</p>	<p>Die Schallkontingentierung berücksichtigt das Schutzbedürfnis der Einwohnerin und das Vorsorgeprinzip. Durch die Betrachtung des Gebiets „Am Felsenkeller“ als faktisches allgemeines Wohngebiet wird der Schutz der Einwohnerin erhöht. An der Planung wird festgehalten.</p>
<p><b>2.10</b> Seit Jahren wird der Gebläselärm von den Milchwerken in Zapfendorf kritisiert. Ähnlich wie hier auch ein permanenter Gebläselärm. Steht man sich aber in den Oberweg, erhält man an den letzten Häusern einen Wert von ca. 49/50 dB permanentes Gebläse, ohne Verkehrslärm. Denselben Wert habe ich in etwa täglich und besonders im Sommer an meinem Haus. Einen Wert unter 45 dB gibt es dann bei mir kaum. Wenn IBAS zu der Zeit einmal gemessen hätte, an meinem Haus, nicht an der Straße vorne und bei geschlossenen Fenstern, hätte der Wert sicherlich anders ausgesehen. In Sassendorf, nicht an den letzten Häusern in Zapfendorf innerhalb eines Gewerbe- bzw. Industriegebietes und neben einem Emissionsbau, sondern in einem faktischen Wohngebiet neben einem Mischgebiet, stellt sich so aber die dringende Frage, ob es nicht notwendig wäre, die Situation in Sassendorf zuerst einmal zu verbessern, anstatt sich neue Lärmquellen zu schaffen. Gerade da in Sassendorf keinerlei Vorbelastung durch andere</p>	<p>Die Milchwerke Zapfendorf liegen im Hauptort des Marktes Zapfendorf und sind nicht Gegenstand dieser Planung im Gemeindeteil Sassendorf.</p>

Würdigung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs.2 BauGB (Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange) erneute Auslegung für die Entwürfe der 7. Änderung des Flächen-nutzungs- und Landschaftsplanes und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" MARKT ZAPFENDORF

<p>Betrieb da ist, ist der Gehäuselärm noch extremer, da in die Stille von 30 dB die Immissionskontingente alleine durch die Firma ausgeschöpft werden können. (2-3 dB sind eine Verdopplung des Lärms, das heißt allein 45 dB sind schon eine Verdüpfung des Lärms!). Angeblich hat es laut IBAS ja unter 45 dB bei mir - und ich kann seit über 3 Jahren nicht mehr vor die Tür. Das heißt, 45 dB in die Stille hinein sind unheimlich viel. Die drohen nun auch dem Neubaugebiet. D.h. durch den permanenten Lärm wird es ihnen nun irgendwann genauso wie mir ergehen. Außerdem wird es ähnlich wie beim Lärm bei den Milchwerken in Zapfendorf auch in Sassendorf einmal so aussehen, dass das Gebiet der Firma Rauh immer näher an die Wohngebiete rücken wird, besonders da ja auch im Westen noch freie Flächen zum Bebauen da wären. Wenn dann nicht präventiv eine Einschränkung der Immissionskontingente im VEP vorgenommen wird, ausreichend Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan für den Altbestand und den Neubau geplant werden, wird es dann so wie in Zapfendorf passieren, dass bei einer weiteren Erweiterung das Gebiet immer mehr verlärm wird, auch die Einwohner im Baugebiet Nordwest ihre Häuser vor lauter Lärm nicht mehr verlassen können und so neue Konflikte vorprogrammiert sind, die ein vorhabenbezogener Bebauungsplan eigentlich vermeiden sollte.</p>	<p>Wie oben; der Schallschutz und das Vorsorgeprinzip sind nachgewiesen. An der Planung wird festgehalten.</p>
<p><b>2.11</b> Somit ergibt sich die Forderung, dass der geplante Neubau versucht werden muss in Gestaltung, Anordnung und dem Material bestmöglichst zu dämmen, ebenso die geplanten Maschinen, sowie der geplante innenliegende Kompressor so gut wie möglichst schalltechnisch gedämmt und der Lärm so weit wie möglich in der Halle isoliert wird. (s. Punkt 3.1) Der Lärm darf nicht tiefenfrequent sein, nicht tonhaltig und der Lärm darf sich nicht durch Reflexionen erhöhen. Dies sollte in der Baugenehmigung als Auflage vom Amt festgelegt werden.</p>	<p>Die Einhaltung der Bestimmungen zum Schallschutz im vorhabenbezogenen Bebauungsplanes obliegt dem Bauherrn. Die Vorgaben beruhen auf den "Schallschutztechnischen Untersuchungen" der IBAS Ingenieurgesellschaft, Bayreuth vom 07.11.2022 und 07.09.2023 und werden vollumfänglich berücksichtigt. An der Planung wird festgehalten.</p>
<p><b>2.12</b> Hecken allein als Grünanlagen hören sich zwar als Ausgleichsflächen gut an, schirmen aber keinen Schall aus eine Glasfabrik ab, brauchen, um zu wachsen und helfen im Winter nicht so gut wie im Sommer, um Liefer- und LKW-Verkehr abzuschirmen. Begrünte Schallschutzwälle oder -wände als notwendige Schallschutzmaßnahmen zwischen den zwei Wohngebieten wären angebrachter um Lärm zu vermeiden, anstatt mein Haus als Lärmblocker für die anderen zu verwenden.</p>	<p>Schallschutzwälle- und/oder- wälle werden als nicht notwendig erachtet, da die Vorgaben der „Schallschutztechnische Untersuchungen“ der IBAS Ingenieur-gesellschaft, Bayreuth bei Bauausführung vollumfänglich berücksichtigt und die geforderten Werte eingehalten werden. An der Planung wird festgehalten.</p>
<p><b>2.13</b> Durch die Flächenkontingente ist alles sehr unpräzise und unklar und lässt viel Spielraum für mehr Lärm (z.B. die weiteren freien Flächen der Bauflächen), was genau des Gegenteil des Ziels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist: Lärmquellen auflisten, beurteilen und so wenig wie möglich verlärmern. Bei einer unpräzisen Planung besteht immer die Gefahr, dass später weitere Lärmquellen dazukommen. Daher sollten die Lärmkontingente weiter reduziert werden und außerdem der gesamte Bau von einem externen Bauphysik- und Akustikbüro in der Nähe, das von der Gemeinde beauftragt wird, unterstützt wird. Das Büro sollte beratend tätig sein, wie am besten zu dämmen wäre, um Lärm zu vermeiden und zu mindern, nicht wieviel ausgeschöpft werden kann.</p>	<p>Die Einhaltung der Bestimmungen zum Schallschutz im vorhabenbezogenen Bebauungsplanes obliegt dem Bauherrn. Die Vorgaben beruhen auf den "Schallschutztechnischen Untersuchungen" der IBAS Ingenieurgesellschaft, Bayreuth und werden vollumfänglich berücksichtigt. An der Planung wird festgehalten.</p>
<p><b>3. Kubus/Anordnung der Gebäude</b></p> <p><b>3.1</b> Im Schreiben des Landratsamtes vom 30.10.2020 wird durch die Erweiterung der Firma um eine Vergrößerung die mehr als das bisherige Areal umfasst, auf die Gefahr hingewiesen, dass</p>	

Würdigung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs 2 BauGB (Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange) erneute Auslegung für die Entwurfs der 7. Änderung des Flächen- nutzungs- und Landschaftsplanes und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" MARKT ZAPPENDORF

<p>die geplanten Lager- und Produktionshallen in der angegebenen Größe und Höhe die Ortschaft Sassendorf als fränkisches Dorf zerstören, da es eine ganz andere Gebäudestruktur aufweist. Bereist die letzten Anbauten als Glasfassaden passen nicht ins Bild und verschandeln die Ortschaft. Wen interessiert es in einer kleinen Ortschaft am Wald, welche Maschinen in der Halle stehen. Sie sollen ja auch kein Showroom für Fenster von der Firma R a u sein, das machen ja andere Fensterfirmen auch nicht. Einzig und allein Büro- oder Verkaufsgebäude, wie etwa das Brose-Gebäude am Berliner Ring oder dem in Debring findet man im Landkreis aus Glas. Solche Glasfassaden sind völlig ungeeignet als Produktionshallen und im gesamten Landkreis Bamberg deswegen auch nicht aufzufinden, weil das Material der Glasfassaden schallhart ist, sich also der Schall im Glas bricht und zu fast 100% reflektiert. (Vgl. Punkt 2.6. 2.7) Dieses Problem hat es sich ja bereits beim letzten Anbau ergeben, da sich der Schall der Maschinen und der Filteranlage so extrem reflektiert und dann auf mein Haus treffen, so dass ein Leben mit offenen Fenstern oder im Garten nicht mehr möglich ist.</p>	<p>Die Annahme der Einwenderin trifft so nicht zu, Schallschutzglas dämmt den Maschinenlärm von innen nach außen ausreichend. Die an der Fassade möglichen Reflexionen durch Quellen im Freien wurden quantifiziert und in der schallschutztechnischen Untersuchung vom 07.09.2023 berücksichtigt. Der Einwendung kann deshalb nicht gefolgt werden.</p>
<p><b>3.2</b> Der Bau sollte nach Aussage des LA in der Fassade gegliedert sein und in einer unauffälligen Farbe gehalten werden, um eine Fernwirkung vor dem Wald zu reduzieren und sich der örtlichen Topographie anzupassen. Aufgrund der geplanten Gebäudestruktur (Baukörper, Gebäudehöhe) wird das Landschaftsbild aber dauerhaft und mittel erheblich verändert. Durch eine angemessene Struktur vom Baukörper und der Gebäudestruktur kann das vermieden werden und Schäden am Orts- und Landschaftsbild abgewendet werden. Die Ansonsten visuelle Beeinträchtigung des Neubaus (Mittlungsblatt 25/26/2022) wird sicherlich nicht durch eine weitere Verschandelung und dem erneuten Fehler eines Glasbaus gemildert, nur weil im Süden bereits so etwas steht. So wird eher die neu errannte Straße "Waldblick" eher zu einem "Firmenblick". Wieso wird das dann so gemacht? Wieso wird bei so einem erheblichen Eingriff ins Landschaftsbild dann auch noch mit Glas gebaut? Mitten an den Wald? Wieso werden alle Hinweise von der Regierung und des Landratsamtes für einen VEP genau entgegengesetzt ausgeführt? Es wird die Breite und Höhe des Gebäudes festgelegt, die Begrünung, etc., aber das wichtigste, was festgelegt werden muss, um Schäden am Ortsbild und unnötigen Lärm durch falsche Planung zu vermeiden, wird vergessen (darauf haben ja die Regierung und das LRA mehrfach hingewiesen, s.o.); die Gestaltung des Baus; die Farbe; das Material und die richtige Anordnung der Gebäude.</p>	<p>Konkrete Aussagen zur Gestaltung werden im Vorhaben- und Erschließungsplan, zu geplanten Baustoffen in den „Schallschutztechnische Untersuchungen“ der IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH, Bayreuth vom 07.09.2023 unter Punkt 7.3 "Bauführung" (Seiten 20/21) getroffen. Die Angaben bezüglich Baumaterialien werden in den Plan übernommen. Im aktuellen Schreiben des Landratsamtes Bamberg vom 08.02.2023 wurde hinsichtlich der Gebäudeanordnung folgendes angemerkt: „Bei der Ausführung beider Hallen ist zu beachten, dass die Gebäude in sich lückenlos (gilt auch inklusive des möglichen Anbaus einer Wohnung) errichtet werden und damit jeweils einen geschlossenen Riegel in Richtung Westen und Osten bilden. Zur optimalen Abschirmwirkung sollten beide Hallen auch etwa gleich lang ausgeführt werden.“ Dies entspricht der Planung. An der Planung wird festgehalten.</p>
<p><b>3.3</b> Laut IBAS Gutachten und der Planung des HTS-Büros am 8.12. sind aber nun wiederum im Süden, Osten und Norden Glasfassaden geplant. Was im Westen ist, fehlt vollkommen! Auch die Planungsaussicht für die Erweiterung des Neubaus auf der Seite zum Felsenkeller hin gerichtet besteht aus Glasfassaden.</p> <p>Zusätzlich wird noch ein Gebäude gezeigt, das beide Teile direkt am Waldrand verbindet. Auch dieser Komplex besteht aus Glasfassaden. Was dann laut Punkt 2.2 im Sommer passiert, ist leicht vorzustellen: das Gebäude erhitzt sich immens, die Fenster, die auch fälschlicherweise wieder eingepflanzt wurden, anstatt einer angemessenen Belüftungsanlage, werden aufgerissen und zusätzlicher Lärm dringt nach</p>	<p>Die Westfassade wird im Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt. Im Bereich der Produktion ist eine natürliche Belichtung und auch Belüftung zwingend notwendig. Aus diesem Grund wurde ein Fassadenteil aus Glasteilen (3-fache Schallschutzverglasung) vorgesehen. Im Lagerbereich werden Oberlichter als ausreichend erachtet. Es gibt keinen „Verbindungsbau am Waldrand“. In der Nordansicht wird lediglich das bestehende Firmengebäude im Hintergrund dargestellt, im Vordergrund die beiden geplanten Hallen.</p>

Würdigung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange) erneute Auslegung für die Entwurfs der 7. Änderung des Flächen- nutzungs- und Landschaftsplanes und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" MARKT ZAPFENDORF

draußen und reflektiert sich in den Scheiben, ebenso wie sich der Verkehrslärm an den Glasfassaden reflektieren wird und auf das Wohngebiet im Westen und das faktisches Wohngebiet im Osten fallen wird. Was hilft es dann, wenn es wiederum die Auflage gibt, dass die Fenster während des Betriebs nicht geöffnet werden dürfen, wenn sich die Firma nicht an Auflagen hält. Es sollte daher ein Verbot von Glasfassaden und zu öffnenden Fenstern nach außen geben – andere Firmen haben das auch nicht (gut zu sehen am momentanen Bau der Firma Holzbau Nusslein in Zapfenort, die für den Bau von ebenso CNC-Maschinen in der Holzfertigung nur Fenster nach innen haben, keine Glasfassade).

Die geplante Halle 1 hat auf der Südseite + auf der Ostseite (teilweise) eine Glasfassade, im Dachbereich gibt es eine RWA (Rauch- und Wärmeabzugsanlage) und auf Brandschutz beruhende technischen Vorgaben und Belichtung.  
An der Planung wird festgehalten.

**3.4** Die Erweiterung ist vorerst nur als ein Block geplant, an dessen östlicher Seite aller Liefer- und Staplerverkehr stattfinden soll. Vom Landratsamt und der Regierung wurde eine Anordnung der Gebäude als geschlossene Form empfohlen (wiederum gut zu sehen am momentanen Bau der Firma Holzbau Nusslein in Zapfenort), um den Schalleistungsspiegel möglichst niedrig zu halten und nicht auszuschöpfen. Eine ausgewogen (vgl. 2.6) Verteilung des Lärms ist es durch die alleinige Ausrichtung der Tore nach Osten sowieso nicht. Und wiederum wird in dem B-Plan kein einziges Mal davon geredet welche besonderen Möglichkeiten es gibt, den Bau anzuordnen und zu dämmen, um Lärm zu mindern und zu vermeiden, um Konflikte zu verhindern, nur wie weit man die Kontingente ausschöpfen kann. Stattdessen soll genau entgegengesetzt der Ratschläge lärmfördernd gebaut werden.

Der Empfehlung des Landratsamtes Bamberg wird nicht entsprochen. Der Schallschutz und das Vorsorgeprinzip sind bei der planerisch vorgesehenen zulässigen Bebauung eingehalten, wie die schallschutztechnische Untersuchung vom 07.09.2023 nachweist.  
An der Planung wird festgehalten.

Durch die U-Form (oder wenigstens zwei gleichzeitig parallele Bauten) ohne Fenster nach außen, mit den Toren innerhalb der U-Form würde der Lärm innen gehalten werden und keines der 2 Wohngebiete unnötig mit Verkehrs- oder Produktionslärm belastet werden, da der Großteil des Verkehrs am Neubau innerhalb der 2 Gebäude stattfinden würde. (Deshalb wäre auch der Vorschlag zu überlegen, zwischen dem letzten Anbau und der Filteranlage eine Lagerhalle am Grünstreifen des bisherigen Parkplatzes zu bauen. So hätte auch der letzte Glasanbau eine U-Form und der Lärm der Filteranlage und die Reflexion an der Glasfassade würde durch einen Bau zwischen Felsenkeller und Glasfassade abgewehrt werden, so wie der Lärm der Filteranlage auch nach Westen durch den Altbestand an Gebäuden vom Wohngebiet im Westen ferngehalten wird.)

Der Neubau müsste also wie angeraten gleich anders geplant werden: gleich von vorne herein in U-Form oder als zwei parallele Bauten, die ja dann in den nächsten 10 Jahren noch nach Süden erweitert werden können. Sehr schnell werden ansonsten auch die Beschwerden der Bürger im Westen zunehmen, die sich ein Haus in Ruhe und im Grünen in einem kleinen Ort gewünscht haben und nun neben einem wesentlich störendem Großbetrieb mit Glasfassaden mit permanenten Immissionswerten wohnen. Genau das soll ja eigentlich durch den VEP vermieden werden.

- wird zur Kenntnis genommen  
Eine Änderung der geplanten Baustruktur erfolgt nicht. An der Planung wird festgehalten.

**3.5** Die Glasfassaden der Hallen am Wald sind nicht nur völlig ungeeignet (s. Punkt 3.1) für eine Fensterfabrik (Def. Fabrik bezeichnet einen Ort, eine Einrichtung, wo fließbandmäßig oder in hohem Maß etwas getan wird, wo etwas in großen Mengen hergestellt wird) in einem kleinen Dorf mitten am Wald, sondern es entsteht früh am Morgen und am Abend eine immense Lichtimmission. Auf den umliegenden Wegen ist bereits jetzt keinerlei Beleuchtung mehr nötig. Die Displays der Vollautomaten und der Zeilschaltuhren spiegeln sich in den Scheiben der Firma

Fluchtwege + Türen müssen baurechtlich 24 Std. beleuchtet sein.  
- wird zur Kenntnis genommen.



Würdigung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs.2 BauGB (Formliche Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange) erneute Auslegung für die Entwürfe der 7. Änderung des Flächen- nutzungs- und Landschaftsplanes und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" MARKT ZAPFENDORF

<p>und scheinen zusammen mit den Scheinwerfern, die sich nachts immer wieder durch Bewegungsmelder anschalten, bis in meine Zimmer im Westen des Hauses.</p>	<p>Den Anmerkungen wird entsprochen und Aussagen zu Lichtemissionen und deren Vermeidung in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt, an der Planung im Übrigen aber festgehalten..</p>
<p><b>3.6</b> Besonders gefährdet durch die Glasfassaden und die Lichtemission direkt am Wald ist die Tierwelt. Dass die Glasfassaden nicht nur Kleinvögel, sondern auch den Greifvögel, einschließlich dem geschützten Rotmilan leicht zum Verhängnis werden, steht außer Frage. Auch wenn der Rotmilan und andere Vögel des Waldes im Gehölz brüten, kommen sie vielleicht nicht mehr dort an, weil sie schon vorher an die Fenster geflogen sind. Durch die dauernde Lichtemission in den Glasfassaden werden sicherlich auch andere Vögel des Waldes in ihrem Tagesrhythmus gestört, besonders solche wie gerade die geschützten Nachtvögel, wie der Walskau oder der Uhu, die beide bei uns im und am Wald vorkommen. Beide zählen zu den besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. Besonders schlimm wird es für die vielen Fledermausarten hier, da sie sich von Glasfronten täuschen lassen, da ihre Echo-Ortung an aufrechten Flächen versagt und so gegen die Schrauben fliegen und sterben. Ironischerweise wird aber nicht auf die Gefahren einer hell erleuchteten Halle am Morgen und Abend eingegangen, aber auf den Schutz der nachtaktiven Insekten der Grundstücksfläche und es werden dafür laut Umweltbericht 2022 "insektenfreundliche Lampen" gefordert. Eine vogelfreundliche Produktion ohne Glas und ohne Fenster wäre da wohl wichtiger. Der Umweltbericht 2022, in dem eine angeblich geringe Strahlungsleistung durch den Lärm der Halle für Vögel und Tiere (des Waldes) vorgeschlagen wird, erklärt aber leider nicht, wie viele Tiere in den Glasscheiben verenden werden. Hecken allein schirmen auch kein Licht aus Glasfassaden ab, eher begrünte Schallschutzwälle oder -wände bei derartigen Fabriken zwischen 2 Wohngebieten. (vgl. Punkt 2.12)</p>	<p>Telefonat Herr Struck, Untere Naturschutzbehörde LRA BA am 30.05.2023          - durch geeignete Maßnahmen (z.B. ARCOPLAN BIRD SAVER) kann Vogelschlag an Glasfassaden vermieden werden          - von einer Beeinträchtigung der Nachtvögel über ein herkömmliches Maß hinaus kann nicht ausgegangen werden. Durch ein geeignetes Beleuchtungskonzept, in dem u.a. eine direkte Lichtabstrahlung in den Wald verhindert wird, werden etwaige Störungen auf ein Mindestmaß reduziert.          - bei Fledermäusen versagt nicht die Echo-Ortung an aufrechten Flächen, ihr Jagdgebiet wird durch den Neubau lediglich eingeschränkt, was aber nicht zum Tod der örtlichen Population führt. In der „dunklen“ Jahreszeit, wo eine Beleuchtung der Hallen zwingend notwendig ist, befinden sich die Fledermäuse in Winterruhe.</p> <p>Aussagen zu Lichtemissionen sowie zur Vermeidung von Vogelschlag werden in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt.</p>
<p><b>3.7</b> Es wird aus den Plänen nicht klar, wo in der Halle das Lager, wo die Fertigung sein wird. Auch was genau in den Gebäuden an Maschinen geplant ist, wird nicht erklärt. Gerade das sollte in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgezeigt werden, um Lärm zu mindern und zu vermeiden.</p> <p><b>3.7.1</b> Auch für die 2. Halle wird nicht beschrieben, welche Art der Fertigung und welche Art von Maschinen dort geplant sind. Alles ist sehr unpräzise und unklar und lässt durch die Flächenkontingente viel Spielraum für mehr Lärm, was genau das Gegenteil des Ziels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist: Lärmquellen aufzufen, beurteilen und so wenig wie möglich verlärmern. Völlig paradox ist, dass die Lagerhalle im 1. geplanten Gebäude einen höheren Emissionswert als die Produktionshalle hat und die 2. Halle/Fläche mehr Emissionskontingente als die 1. Halle verplant, wo doch bei einer 2. parallelen Halle gezielt der Lärm nach außen vermieden werden müsste. Es scheint so, als ob sich die Firma auf diesem Weg auch wieder Platz lässt, Lärm weiter auszuschöpfen, anstatt zu minimieren.</p> <p>Auch ist nicht ersichtlich, ob die 2. geplante Halle ein Bau ist oder unterbrochen ist, so dass der Lärm von der 1. Halle und er Lieferverkehr dann wieder ungehindert nach Osten kommen kann. Wenn in der 2. geplanten Halle die Tore im Süden anscheinend im Keller sein werden, wird daraus nicht klar, wie sich dann der Lärm auswirkt, es fehlt im Lärmgutachten.</p>	<p>Den Anmerkungen wird entsprochen und Aussagen hierzu im V/E-Plan entsprechend ergänzt (siehe hierzu auch die Grundriss-Zeichnung).</p> <p>Es sind dort Lager, Fertigung, Geschäfts-, Büro- und Verwaltung, sowie 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.</p> <p>Die Schallemissionen werden sich innerhalb des im VB-Plan zugelassenen Kontingentes für die Teilfläche 2 bewegen. Die Einhaltung der Werte obliegt den Bauherren.</p> <p>Der Baukörper der 2. Halle wurde analog der Ersten konzipiert. Für sie ist bei der Realisierung ein eigener Schallschutznachweis zu erbringen.</p> <p>An der Planung wird festgehalten.</p>



Würdigung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs.2 BauGB (Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange) erneute Auslegung für die Entwürfe der 7. Änderung des Flächen- nutzungs- und Landschaftsplanes und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" MARKT ZAPFENDORF

Auch wird nicht ersichtlich, wie die Tore im Keller überhaupt mit der darüberliegenden Lager- oder auch Produktionshalle zusammenpassen sollen. Die nach hinten abschüssige Lage scheint insgesamt überhaupt nicht für die zwei Hallen dieser Größendimension und mit diesem Verwendungszweck geeignet zu sein.

Es entstehen Lagerflächen im EG mit Zufahrten (Tore) zum Innenhof und Lager im UG mit entsprechenden Zufahrten (geländebedingt).

**3.8** Die Lärmpegel der Gebäude des Gewerbegebietes wurden ohne Dämmung und schallmindernde Anordnung geplant und berechnet. Es wurde kein einziges Mal erwähnt, wie viel dB eine gute Dämmung oder bauliche Anordnung den Lärm mindern würde. Berechnet wurde wiederum nur, was erlaubt ist auszuschöpfen. Das ist nicht Ziel eines VEP. Da eine erneute schallschutztechnische Untersuchung zur Vermeidung von Emissionen bei jeder Erweiterung zu verlangen ist, wäre es auch sinnvoll, dass eine derartige Fabrik am Wald während der Planung und des Baus von einem qualifizierten neutralen Sachverständiger (nicht von IBAS), sondern am besten von einem externen Bauphysik- und Akustikbüro in der Nähe, das von der Gemeinde beauftragt wird, unterstützt wird. Das Büro sollte beratend tätig sein, wie am besten zu dämmen wäre, um Lärm zu vermeiden und zu mindern, nicht wieviel ausgeschöpft werden kann. Dies sollte in der Baugenehmigung als Auflage festgelegt werden.

Die Materialien, die die schallschutztechnische Untersuchung vom 07.09.2023 zugrunde legt, werden bei der Realisierung eingesetzt und im Durchführungsvertrag aufgenommen. An der Planung wird deshalb festgehalten.

**4. Zufahrt/Straße**

Es ist weiterhin ungeklärt, wie die Zufahrt erfolgen soll, wenn sich 2 LKWs begegnen. Angeblich sei ja die Straße breit genug, dennoch solle ein Parkverbot für die Anwohner aufgestellt werden, da es ansonsten nicht möglich sei, da in einem B-Plan entsprechend Platz vorhergesehen sein muss, wenn sich 2 LKWs begegnen. (Kommisshweise wird dies in den Begründungen des B-Plans 2022 bei der Verkehrserschließung nicht als verkehrsgerechte Maßnahme vorgeschlagen. Damit widersprechen sich die 2 Aussagen und ich verweise auf Punkt 1.6, in dem erklärt wurde, dass das Gebiet ja eigentlich ein Wohngebiet sei, wodurch sicherlich auch eine andere Zufahrt als durch dieses Gebiet diskutiert werden müsste und nicht aller Zubringerlärm auf den Bereich Hopfengarten verteilt werden sollte. Angeblich wurde ja (vgl. 1.5) die Straße als breit genug erachtet, andersseits wird in der Begründung des B-Plans 2022 erklärt, dass der "Felsenkeller" eine innerörtliche Straße mit Erschließungsfunktion sei, die ausbaubedingt nur mit verminderter Geschwindigkeit befahren werden kann. Auch wird explizit erklärt, dass die örtlichen Bedingungen (also die Zufahrt durch den Felsenkeller) einen zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr nur in beschränktem Umfang aufnehmen können. Durch die neue Situation eines faktischen Wohngebietes müsste besonders darauf eingegangen werden, dass der Zubringerlärm ausgewogen zwischen den 2 Wohngebieten verteilt wird, oder ganz vom Westen her, da der Osten ja bereits erheblich vorbelastet ist. Und da beide Teile dieselbe Schutzwürdigkeit haben und die Straße auch im Westen ebenso als Zubringer geeignet ist, wäre diese Möglichkeit sogar besser, da sie über das Mischgebiet durch die Ortschaft hin vom Westen zum Neubau geleitet würde (vgl. Punkt 1.5). Wenn der Felsenkeller mit 6 m angeblich breit genug ist, hat die Straße im Wohngebiet Nordwest mit 4,30 m und Zubringerstreifen auch 6 m und ist in der Breite ebenso geeignet wie der Felsenkeller.

Für den seltenen Fall des Begegnens zweier Lkw sind gemäß RAS 06 unter Zugrundelegung des Ausnahmefalls 'Fahren mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen' ist ein Verkehrsraum von 5,90 m ausreichend. Die Bemessung mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen setzt in der Regel geringe Geschwindigkeiten (≤40 km/h) und eine umsichtige Fahrweise voraus, die durch eine geeignete Gestaltung und verkehrsrechtliche Regelungen zu unterstützen sind. An der Planung wird festgehalten.

Würdigung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs.2 BauGB (Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange) erneute Auslegung für die Entwürfe der 7. Änderung des Flächen- nutzungs- und Landschaftsplanes und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" MARKT ZAPFENDORF

Außerdem muss nochmals wie bei den letzten Einwänden darauf hingewiesen werden, dass in dem Wohngebiet Feisenkeller viele kleine Kinder und auch Hausiere leben, die bei der Zunahme des Verkehrs stark gefährdet sind. Die Arbeiter fahren früh und abends bereits jetzt sehr schnell zum Parkplatz hinweg. Anwohner haben deswegen schon in ihrem Garten in Eigeninitiative Warnschilder aufgestellt. Ein Gebot von 30 m/h wäre deswegen wichtig. Wenn die ersten Unfälle mit Kleinkindern oder Tieren passiert sind, ist es zu spät.

**5. Schutzgut Sachgut**

**5.1** Die Anwohner des Feldwegs Dippold und Ziegehöfer fordern wegen der Wertminderung ihres Grundstücks, dass sie im Gegenzug eine Befreiung von Herstellungs- und Sanierungskosten bekommen. Auf meine Einwände, dass mein Grundstück weniger wert wird, lautete die Begründung, es sei für das Bauleitverfahren irrelevant. Hier widerspricht sich die Gemeinde, da sie im Mitteilungsblatt 25/26/2022 aber darauf verweist, „dass die Kulturgüter und Sachgüter langlebig im Wert nicht beeinträchtigt werden.“ Wenn die angrenzenden Grundstücke und Häuser schon durch den fabrikkartigen Bau am Wald im Wert gemindert werden, sollte daher erst recht darauf geachtet werden, dass nicht noch mehr die Lebens- und Wohnqualität durch den Lärm gemindert wird, sondern geschützt wird. (Vgl. Punkt 2)

**5.2** Im Umweltbericht von 2022 wird erklärt, dass die Bauphasen zeitlich begrenzt sind, bei dem Ausmaß der Hallen und einer erneuten Bauzeit für die 2. Halle innerhalb von 10 Jahren ist das etwas geschont gesehen. Im Umweltbericht 2022 wird aber erklärt, dass es zu erheblichen Auswirkungen während der Bauphase kommt (Erschütterungen, Baulärm, Staub). In meinen letzten Einwendungen wurde es als irrelevant gesehen, dass an meinem Haus Risse entstehen werden und es vorher ähnlich wie bei der Legung der Wasserleitung vor 1 Jahr vorher begutachtet wird, ob an meinem Haus Schäden durch die Bauphasen entstehen. Daher ist vorher ein Gutachter zu schicken, um solche Schäden vorzubeugen.

Die genannten Anwohner haben keine Einwendungen erhoben.

Anhaltspunkte für eine Wertminderung sind nicht erkennbar, wären aber ohnehin eine Frage des Planvollzugs. An der Planung wird festgehalten.

Betrifft nur den Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Ein Beweisicherungsverfahren durch einen vereidigten Sachverständigen wird vor Baubeginn empfohlen.  
An der Planung wird festgehalten.

**6. Betriebszeit**

In der Würdigung der Stellungnahmen vom 8.12.2022 und in der Begründung des B-Plans 2022 heißt es: Die Betriebszeiten der Fa. Rauh SR sind Mo. - Sa. von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr, wobei sich die Regelarbeitszeit auf die Tagzeit Mo. - Fr. von 06:00 Uhr bis 18:00 Uhr beschränkt. Erstens stimmen die Uhrzeiten nicht, da die Firma täglich inzwischen fast 14h läuft (aufgrund von 3 Jahren Videoaufnahmen lässt sich das leicht belegen), zweitens weiß ich nicht, was das Wort Regelarbeitszeit bei einer 24h-Früse und Vollautomaten heißt. Gerade wenn bisher von Vollautomaten, Sägen, CNC-Maschinen geredet wird, kann man nicht wie IBAS sagt davon ausgehen, dass ein Vollbetrieb nur errechnet wird, ansonsten aber nicht von einem Vollbetrieb auszugehen ist. Wie das bei Vollautomaten gehen soll, weiß ich nicht, als "Halbautomaten"? Fakt ist, dass die Betriebszeiten in der Betriebsbeschreibung und auch bei IBAS mit 16h beim

Die Betriebszeiten sind zulässig von 06:00 – 22:00 Uhr.  
In der Regel laufen die Maschinen von 06:00 – 19:00 Uhr, maximal 20:00 Uhr.  
Stapelbetrieb erfolgt in der Regel von 06:00 – 16:00 Uhr  
An der Planung wird festgehalten.

Würdigung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs.2 BauGB (Formliche Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange) erneute Auslegung für die Entwürfe der 7. Änderung des Flächen- nutzungs- und Landschaftsplanes und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sassendorf GE Nord - Fa. Raulh SR Fensterbau GmbH" MARKT ZAPFENDORF

Seite 25

<p>bisherigen Neubau angegeben sind, selbst am Sonntag sind 16h erlaubt, nur am Feiertag sind nach dem Feriengesetz die Maschinen aus zu sein - was die Firma auch nicht davon abhält, auch an den höchsten Feiertagen im Jahr, selbst am Karfreitag, jeweils 30 Min am Tag abzurufen. Normalerweise werden bei Betrieben in und neben Mischgebieten nur bis 18h erlaubt, erst recht zwischen 2 Wohngebieten, und erst recht kein Nacht- und Wochenendbetrieb. Im geplanten Neubau wird zwar ein Nachtbetrieb bisher nicht eingeplant, die Immissionswerte dafür werden aber bereits dafür ausgerechnet, also ist es auch nicht verboten. Laut IBAS wird bisher auch nur die Tageszeit eingeplant, im Gewerbegebiet ist aber auch Nachtzeit erlaubt, also müsste vorher auch der Ausschluss des Nachtbetriebs festgesetzt werden. Wichtig wäre deswegen auch, dass der bisherige Betrieb im Mischgebiet auf entsprechende Uhrzeiten und Wochentage wie in anderen Mischgebieten üblich begrenzt wird und besonders der Neubau auf eine Regelbetriebszeit - wie die Architektin so schön sagt - bis 18h festgelegt wird, keine Wochenendbetrieb und ein Verbot des Nachtbetriebs. Das sollte auch in der Baugenehmigung als Auflage festgelegt werden</p>	<p>Die Betriebszeiten sind auf der sicheren Seite liegend im Prognose-Ansatz der schallschutztechnischen Untersuchung vom 07.09.2023 enthalten. An der Planung wird festgehalten.</p>
<p><b>7. Verkehr/ Gabelstapler</b></p> <p><b>7.1</b> Zur Minimierung des Lärms werden Elektrostapler vorgeschlagen. Bei der "Nagelprobe" kann man sich bei veranschlagten 6h täglich an Staplerverkehr (angeblich je 3h pro 2 Gabelstapler) vorstellen, wie störend das wird, nicht nur der Lärm, sondern auch das aus dem Piepsen der Stapler. Schön ist, wenn sich die Firma zwei Elektrostapler zur Minimierung des Lärms angeblich besorgt hat, wenig bringen tut es aber, wenn sie sie nicht an den entsprechenden Lieferarealen benutzt, sondern weiterhin die Dieselstapler. Deshalb müsste man das Verbot der Dieselstapler in einem Gemeindevertrag festssetzen.</p>	<p>Der schrittweise Ersatz der Dieselstapler durch E-Stapler wurde bereits in die Wege geleitet. Mit Inbetriebnahme der neuen Halle werden generell nur noch E-Stapler zum Einsatz kommen. Dies wird bei der erneuten Überarbeitung der "Schallschutztechnische Untersuchungen" durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth berücksichtigt. Die Verwendung von E-Staplern wird im Durchführungsvertrag verankert. An der Planung wird festgehalten.</p>
<p><b>7.3</b> Auf dem neuen B-Plan wird nicht ersichtlich, wo die Tore für den Lieferverkehr für die Halle liegen werden. Wo der Lieferverkehr an der 2. geplanten Halle stattfinden wird, ist noch überhaupt nicht ersichtlich. Nur anhand des Plans von IBAS wird ersichtlich, dass durch den offenen Bau der Halle der Lieferverkehr nur wieder auf der Seite zum Osten hin stattfinden wird (vgl. Punkt 3.4). D.h. zu den 44 dB kommen noch die erwähnten 4 dB Lieferverkehr durch den Felsenkeller. Die in den Unterlagen unbeachtete Reflexion des Lärms an den bisherigen Glasfassaden kommt auch noch dazu. (vgl. Punkt 2.6, 3.4) In Punkt 2.6 und 3.4 wurden aufgeführt, dass das Amt und die Regierung explizit darauf hinweisen haben, dass dieser extreme einseitige Liefer- und Verkehrslärm vermieden werden könnte und wegen einer ausgewogenen Belastung beider Wohngebiete vermieden werden sollte, wenn die Anordnung des Gebäudes als U-Form geplant werden würde. Auch wird nicht aufgeführt, dass sich zusätzlich zu dem aufgeschlosselten Lieferverkehr sich wiederum der Lärm an den neuen Glasfassaden reflektieren wird. Im IBAS-Gutachten wird dazu nicht Stellung genommen.</p> <p>Anstatt hier schalldämmendes Material an der Außenfassade zu wählen, wird wiederum schallhartes Material verwendet, was dann durch den zusätzlichen Stapler- und Lieferverkehr wiederum zu einer nichtbeachteten Erhöhung der Immissionskontingente gerade in Richtung Osten führen wird. Die Reflexion des Lärms an sich zwei gegenüberliegenden schallharten Glaswänden wirkt dann wie ein Echo, was sich dann reflektiert und schlimmstenfalls wiederum im Osten an meinem Haus ankommt (vgl. Punkt 2.6, 3.3).</p>	<p>Die Tore der geplanten 1. Halle sind im Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichnet. Diese werden entsprechend der aktuellen Planung korrigiert.</p>

Würdigung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange) erneute Auslegung für die Entwürfe der 7. Änderung des Flächen- nutzungs- und Landschaftsplanes und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" MARKT ZAPFENDORF

<p><b>7.4</b> <i>Aufgrund der Dimension der geplanten Firma ist mir nicht klar, wie laut Begründung des B-Plans und IBAS 2022 nur mit 3-5 LKW mehr pro Tag gerechnet werden, wenn jetzt schon mehr LKWs an einem Tag kommen. Diese Anzahl scheint ebenso wie der Schallschutzgutachten eine fiktive Angabe zu sein, die nicht stimmt.</i></p>	<p>Die Anzahl der LKW entsprechen der Betriebsbeschreibung des Bauherrn. An der Planung wird festgehalten.</p>
<p><b>8. Schutzgut Natur/Tier</b></p> <p>8.1 <i>Der Flurweg zwischen Wohngebiet im Westen und Felsenkeller ist sehr beliebt als Verbindungsweg für Spaziergänger zum Wald. Im Mitteilungsblatt 25/26/2022 bzw. der Sitzung des Gemeinderates am 8.12.2022 wird darauf verwiesen, dass vorhandene Wegebeziehungen zur Naherholung erhalten blieben. Wie das zu sehen ist, wenn Spaziergänger den Waldweg bzw. den Wald als Naherholung über den bisherigen Flurweg erreichen wollen, ist fraglich. Für Kinder wird es allemal gefährlich einem mit 6h pro Tag veranschlagten Gabelstapler im Verkehr zwischen Süd- und Nordbereich auszuweichen.</i></p> <p><i>Die Begründung des Umweltberichts, dass die grünordnerischen Maßnahmen im Geltungs- bereich des B-Plans des Landschaftsbild aufwerten, (vgl. Umweltbericht B-Plan Sassendorf) ist aufgrund des bisherigen unverbauten Blick zum Wald mit dem Austausch von hell erleuchteten Glasfassaden am Wald (s. Punktes 3) fraglich.</i></p> <p><i>Wie es der geschützte Rotmilan sieht, der zwar laut Würdigung der Stellungnahmen vom 8.12.2022 nur im Gehölzbestand brütet, wenn die Emissionen mit den zusätzlichen Kontingenten in den Wald treffen, ist fraglich. Da Tiere insgesamt sehr sensibel im Umgang mit Lärm sind, wird er sich wohl ein neues Brutgebiet suchen. Der Umweltbericht 2022 hält den Lärm der Halle und des Transportverkehrs für gering für die Vögel und Tiere (des Waldes), das zweifle ich an, allein schon bei 6 h Gabelstaplerverkehr. (Vgl. Punkt 3.6) Auch ist fraglich, inwieweit die Vögel in den Hecken um die Firma herum überleben (vgl. Kompensationsflächen), wenn sie an den Glasfassaden scheitern.</i></p> <p>8.2 <i>Es wird im Umweltbericht erklärt, wie breit die Grünflächen und Hecken um die Firma werden sollen, aber nicht wie hoch in etwa die Hecken werden. Was passiert, wenn sie nicht anwachsen, was passiert nach 25 Jahren Pflege, wenn der Auftraggeber laut Umweltbericht 2022 dann nicht mehr dafür zuständig ist? Und wie lange es wohl brauchen wird, bis die Hecken die Höhe der Fassade erreicht hat, ist auch fraglich. Für den Neubau einer Firma dieser Dimension und derartiger Maschinen direkt im sensiblen Gebiet am Wald würde sich sicherlich eher ein Lärmschutzwall bzw. eine begrünte Lärmschutzwand eher anbieten. (vgl. Punkt 2.12) Hecken allein schirmen keinen Lärm ab, auch kein Licht aus Glasfassaden. (vgl. Punkt 3.6)</i></p>	<p>Die Wegebeziehungen zum Wald bleiben erhalten, auch wenn der Flurweg im Osten bis zum Plangebiet als Zufahrtsstraße ertüchtigt wird. Dieser Weg wurde bereits im westlichen Teil (Bereich des neuen Baugebietes) zur Anliegerstraße mit Wendehammer ausgebaut und es kam zu keinen Einschränkungen für Wanderer und Spaziergänger.</p> <p>Die grünordnerischen Maßnahmen dienen dem Ausgleich und der Minderung der Auswirkungen der durch den Eingriff in Natur und Landschaft entsteht. Die Aufwertung bezieht sich auf die derzeitige intensiv genutzte Ackerfläche ohne landschaftsgestaltende Strukturen.</p> <p>Durch den Einsatz von E-Staplern wird die Lärmbelastung vor Ort verringert.</p> <p>Durch geeignete bauliche Maßnahmen an den Gebäuden wird Vogelschlag entgegengewirkt.</p> <p>Eine Höhenbegrenzung der geplanten Hecken im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nicht vorgesehen. Ausfallende Gehölze sind durch den Bauherrn unverzüglich adäquat nachzupflanzen. Hinsichtlich des Pflegezeitraums wird auf § 10 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) verwiesen.</p> <p>Schallschutzwände- und/oder- wälle sind nicht notwendig, da die Vorgaben der „Schallschutztechnische Untersuchungen“ der IBAS Ingenieurgesellschaft, Bayreuth bei Bauausführung vollumfänglich berücksichtigt und die geforderten Werte eingehalten werden. An der Planung wird festgehalten.</p>
<p><b>9. Gesundheit</b></p> <p><i>Der permanente unzumutbare Lärm, gerade der Vollautomaten und der Filteranlage ist unheimlich belästigend und störend und macht krank. Täglich habe ich Kopfwen, werde ab 6h vom Abrüfeln und vorher bereits vom Summen der Kompressoren und Maschinen geweckt. Selbst im Haus ist bei geschlossenen Fenstern keine Ruhe zu finden, da der perfide Ton der Filteranlage sich durch die Fenster und das Dach frisst, die Fenster durch den Lärm der</i></p>	

Würdigung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Formliche Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange) erneute Auslegung für die Entwürfe der 7. Änderung des Flächen- nutzungs- und Landschaftsplanes und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" MARKT ZAPFENDORF

Seite 27

Maschinen vibrieren und der Schall der Filteranlage und der Maschinen des schwer störenden Betriebs im Mischgebiet nebenan sich durch die Glasfassaden extrem an meinem Haus reflektiert. Der 1 Stock ist seit über 3 Jahren deswegen nicht mehr benutz- oder vermietbar. Seit dem Dauerpressen der Brickets im letzten Jahr bei ca. 60 dB habe ich im einen Ohr Ohrensausen bekommen. Den Garten und die Terrasse von meinem Haus auf dem Land kann ich nur noch nachts oder am Sonntag zur Erholung betreten. Dies soll nun durch weiteren Lärm mit Vollautomaten und LKWs gesteigert werden. Von der Lebensqualität innerhalb eines Wohngebietes ist hier nichts mehr übrig. Dem erneut dazu kommende Lärm von Vollautomaten und Verkehr wird daher viel zu wenig Bedeutung im Umweltbericht geschenkt. Gerade durch die fehlende Dämmung des Altbestandes und die Fehlplanung der Gebäudeanordnung und -struktur ist die Lärmzunahme und eine Verlärmung des Gebietes vorauszu sehen und so kein gesundes Wohnumfeld gegeben. Im Umweltbericht 2022 wird der Punkt der negativen Beeinträchtigung durch Lärm auf den Menschen fast völlig übergangen. Es wird zwar darauf hingewiesen, dass neue Emissionen von Lärm und Schadstoffen dazukommen, das bisherige Ausmaß der Vorbelastung durch den permanenten Lärm der Maschinen und der Filteranlage wird aber nicht entsprechend gewürdigt, um auch die dazukommenden Emissionen präventiv, frühzeitig und umfassend zu erfassen und wirksam dagegen vorzugehen, um weitere Konflikte zu vermeiden.

Durch bauliche Maßnahmen seitens der Fa. Rauh wurden im Bestand die Lärmmissionen deutlich verringert. Aussagen zu bestehenden Lärmmissionen ausgehend vom Bestandsbetrieb werden in der Begründung und im Umweltbericht dahingehend ergänzt. Lärmschutz und Vorsorgeprinzip sind eingehalten und nachgewiesen. An der Planung wird festgehalten.

#### 10. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) ist eigentlich dazu da, um Lärmquellen aufzuzeigen und -listen, herauszufinden, wo im Bau und bei den Maschinen Lärmquellen entstehen wird und wie er zu vermeiden ist. Er ist nicht dazu da, um zu schauen, wie viel Lärm ausgeschöpft werden kann. Gerade die flächenbezogene Schallmissionskontingente verteilen dazu, nicht zu schauen, wo im Bau Lärm entsteht und wie er gemindert werden kann, sondern ermöglichen eine weitere Verlärmung anstatt einen gezielten Lärmschutz. Dadurch bekommt zwar die Firma die Möglichkeit, sich so weit wie möglich in einem Randgebiet am Wald weiterzuentwickeln, wo ansonsten für eine neue wesentlich störende Firma niemals eine Erweiterung genehmigt werden würde, nutzt das aber zugleich wieder aus, indem sie wiederum nur eine Halle plant anstatt 2 parallele Hallen oder eine in U-Form, um den Lärm innen zu halten, was ja Ziel der Bauleitplanung wäre. So setzt die Firma auch noch für die 2. Halle ein höheren Wert als für die 1. Halle an, obwohl es bei einem maximalen Lärmschutz durch eine richtige Bauleitplanung einen geringeren Wert ergeben müsste. Der Satz "Festgelegte Schallmissionskontingente tragen zu einer Minimierung der Lärmbeeinträchtigung bei " (Mittelungsblatt 25/26/2022) eine somit eine reine Idiotie. Das Prinzip eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird nicht erfüllt, sondern seine Leitidee missbraucht. Der B-Plan müsste gezielt auf die Lärmquellen überarbeitet werden anhand deren nicht flächenbezogen, sondern maschinen- und objektbezogen Schallschutzkontingente vorgegeben werden. Dies wäre wiederum nur durch eine gezielte Begleitung und Kontrolle eines unabhängigen Sachverständigen handelbar, um präventiv und konfliktvermeidend zu bauen. Um sicherzugehen, dass die Firma die Schallkontingente nicht für weitere Lärmquellen auf den Flächen ausnutzt (vgl. offener Kompressor beim Brickelpressen beim Altbestand), sollen die Lärmkontingente gleich niedriger angesetzt werden.

Würdigung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange) erneute Auslegung für die Entwürfe der 7. Änderung des Flächen- nutzungs- und Landschaftsplanes und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" MARKT ZAPFENDORF

<p><b>11. Fazit</b></p> <p><u>Eine Firma in dieser Größendimension und mit derartiger Maschinenausstattung (vor allem nur noch Vollautomaten, CNC-Sägen und 24h-Fräsen) und nach eigener Aussage in ihrem Internet-auftritt innovativer Technik und Herstellung von Fenster- und Türensystemen, die "international verbaut" werden, sollte als wesentlich störende Betrieb nicht nur möglichst teure und innovative Maschinen benutzen, sondern auch möglichst gute und umfassende Dämmmaßnahmen einplanen. Nur eine Berufung auf ein fiktives Schallschutzgutachten, in dem dargestellt wird, dass die Schallkontingente eingehalten werden und noch Potential nach oben da ist, zeigt, dass kein einziges Mal davon geredet wird, welche besonderen Möglichkeiten es gibt, Lärm zu mindern und zu vermeiden, wie das Gebäude entsprechend gedämmt, gestapelt und angeordnet werden muss, um den Lärm innen zu halten! Es wird genau entgegengesetzt der Ratschläge von LA und Regierung, um Lärm so gut wie möglich zu mindern und vermeiden, geplant. Flächen- statt gezielte bau- und objektbezogene Schallschutzkontingente missbrauchen das Ziel eines best-möglichen Lärmschutzes durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</u></p> <p><u>Ein erforderliches rücksichtsvolles Eintreten zwischen zwei Wohngebieten fehlt.</u></p> <p><u>Was hilft ein Wert von 44 oder 45 dB, der in die Schallkontingente eines Wohngebietes passt, man dann aber dort nicht mehr wohnen kann, ein permanentes Dauergeläse nicht ertragbar ist und der Charakter des Wohngebietes im Osten noch mehr verlämt wird, anstatt ausweglos beide Seiten der Wohngebiete zu belasten. Was hilft es, dass man versucht, durch den Ausbau der Firma weitere Arbeitsplätze zu schaffen (Umweltbericht 2022) und mehr Gewerbesteuer einzunehmen, wenn man dafür aber den Lebensraum und die -qualität der angrenzenden Wohnsiedlungen so zerstört, dass man dort nicht mehr wohnen kann.</u></p> <p><u>Da die Firma Rauh selbst nicht an Rücksichtnahme und Lärmvermeidung und -minderung interessiert ist, nur an einem Ausschöpfen und Potenzial von Immissionskontingenten, der Firma nicht zu trauen ist, da sie andauernd gegen Auflagen verstößt (z.B. Fenster) und die Wahrheit verdringt (z.B. Gabelstapler), wäre bei einer Zusage der Erweiterung der Firma dringend ein Gemeindevertrag (vgl. ergänzend zum Maßnahmenkatalog des § 9 Abs. 1 BauGB) zusammen mit einer Dämmung des Altbaus und einer Reduzierung der Schallkontingente für den Neubau zu fordern, damit die Erweiterung für ein gesundes Wohnumfeld städtebaulich vertretbar wäre und die Lärmsituation nicht weiter eskaliert. Darin müsste unbedingt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eine angemessene Dämmung des Altbaus/der Glasfassade und der Filteranlage für die Eliminierung der Reflexionen der Maschinen-, Absaug- und Filtergeräusche, Verbot von Außenventilatoren am Altbau, Schnelllufte</li> <li>- die Anordnung in U-Form der Gebäude beim Neubau (gleich 2 Gebäude statt ein Block), schallsisolierende Dämmung und Fassade des Neubaus, ohne Glas, passend in Struktur und Farbe zum Wald, Verbot von Fenstern nach außen hin, Tore nach innen hin, Festlegung von Schnelllufteuren, Verbot von Dieselstapler</li> <li>- weiter eingeschränkte Immissionswert für den Altbestand und den Neubau</li> <li>- angemessene Betriebszeiten der Firma nur am Tag bis 18h, nicht am Wochenende</li> <li>- Verbot von Abrütlein am Morgen und Dämmen des Abrütleins</li> <li>- Verbot von Pressen von Brickets in Richtung der 2 Wohngebiete festgesetzt werden</li> </ul>	<p>Die schallschutztechnische Untersuchung vom 07.09.2023 belegt die Einhaltung des Schallschutzes und des Vorsorgeprinzips im Plangebiet. An der Planung wird festgehalten.</p> <p>- im <b>Durchführungsvertrag</b> zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB werden alle relevanten Punkte zwischen dem Markt Zapfendorf und dem Bauherrn geregelt, insbesondere die zulässige Bebauung. An der Planung wird festgehalten.</p> <p>Es kommen nach Projektrealisierung nur noch E-Stapler zum Einsatz.</p> <p>Im Plangebiet gibt es keine Absaugventilatoren und Filterstationen, keine Filterbrüttung und keine Bricketierung. An der Planung wird festgehalten.</p>
--	---

Würdigung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs.2 BauGB (Formliche Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange) erneute Auslegung für die Entwürfe der 7. Änderung des Flächen- nutzungs- und Landschaftsplanes und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH" MARKT ZAPFENDORF

<p>Ansonsten zerstört man die restliche Ortschaft im sensiblen Gebiet am Wald und erweitert den unerträglichen permanenten Lärm im östlichen Wohngebiet auch noch in Richtung westliches Neubaugebiet. Konfliktvermeidend und präventiv bauen geht anders. Wenn die Gemeinde die Ortschaft nicht nur verflämen, sondern auch noch verschandeln will, dann ist das leider der richtige Weg.</p>	
<p><b>12. Ergänzung</b>          In den Erläuterungen des B-Plans 2022 wird der Felsenkeller noch immer als Dorfgebiet gekennzeichnet, im Umweltbericht und den Begründungen als Wohngebiet. Es ist zu korrigieren.          Auch in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung fehlt wiederum die Einzelzeichnung des Wohngebiet Nordwest.          In den Erläuterungen des B-Plans 2022 nicht beim Schutzgut Tier auf den Rotmilans eingegangen, im Umweltbericht und den Begründungen schon. Es ist auch zu korrigieren.          Im IBAS Gutachten wird von einer Fläche von 14 700 qm gesprochen, laut Bauplan sind es 14270 qm, im Bauplan wird eine Firsthöhe von 6,75 m angegeben, bei IBAS eine Höhe von 7,50m. Es ist unklar, welche Werte nun zählen. Es ist ebenfalls richtigzustellen.          Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist von 2001, das müsste wahrscheinlich 2022 oder 2023 heißen. Es ist zu aktualisieren.</p>	<p>Der Anmerkung wird entsprochen. Es erfolgt die Bezeichnung „Faktisches Wohngebiet WA“          Die öffentliche Bekanntmachung ist Aufgabe der Gemeinde, hier wurde wohl versehentlich eine alte Planvariante verwendet.          In den Textlichen Festsetzungen unter E) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / 1. Artenvorkommen / Geschützten Tiere wurden Aussagen zum „Rotmilan“ getroffen.          Die unterschiedlichen Angaben resultieren daraus, dass nach der letzten Planänderung sich sowohl die Fläche des Geltungsbereiches (Verkürzung der Zufahrt), als auch die Gebäudehöhen geändert haben. Die Werte wurden noch nicht korrigiert, was aber bei der erneuten Überarbeitung erfolgen wird.          Die Datumsangabe bezieht sich auf die Neuaufstellung bzw. die Digitalisierung des FNP- Bestandsplanes im Jahr 2001.          Die Aufstellung des FNP erfolgte im Jahr 1978. Eine 1. Änderung wurde im Paralleilverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hopfgarten“ im Jahr 1983 vorgenommen. Die Unklarheit wird ausgeräumt und auf die Angabe verzichtet.</p>

**Abwägungsbeschluss:**

Die Stellungnahme von Frau Fösel wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise und Anregungen werden, soweit für die Bauleitplanung relevant, aufgegriffen. Die Entwürfe der 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes „Zapfendorf“ inkl. Erläuterungen sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, dessen Begründung und der zugehörige Umweltbericht werden ergänzt.

**Mehrheitlich beschlossen Ja 16 Nein 2 Anwesend 19 Persönlich beteiligt 1**

Kirstin Hoh persönlich beteiligt gemäß Art. 49 GO.