



Markt Zapfendorf

10. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan

im Bereich Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Unterleiterbach - West“

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6 a Abs. 1 BauGB**

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



Höhnen & Part

INGENIEURAKTIENGESELLS

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



INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANLASS DER PLANÄNDERUNG UND KURZBESCHREIBUNG	1
2.	BESCHREIBUNG DES VERFAHRENSABLAUFES	2
3.	DARSTELLUNG DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND TRÄGER-/BEHÖRDENBE- TEILIGUNG	2
3.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	3
3.2	Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	4
3.3	Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	6
3.4	Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	7
4.	ALTERNATIVENPRÜFUNG UND PLANBEGRÜNDUNG	8

1. ANLASS DER PLANÄNDERUNG UND KURZBESCHREIBUNG

Der Markt Zapfendorf betreibt das (verbindliche) Bauleitplanverfahren mit der Bezeichnung Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) „Unterleiterbach - West“. Die Geltungsbereichsflächen des BBP/GOP liegen am nord-westlichen Siedlungsrand von Unterleiterbach, direkt östlich an den Bahnstrecken „5100 Bamberg - Hof“ bzw. „5919 Eltersdorf - Leipzig - Neuwiederitsch“ bzw. westlich der Staatsstraße St 2197 („Lichtenfelser Straße“). Städtebauliches Ziel des Marktes Zapfendorf ist in diesem Bereich die planungsrechtliche Sicherung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen zur Entwicklung eines „Allgemeines Wohngebietes („WA“)“ gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO inkl. der dazugehörigen und für die Erschließung notwendigen Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Der Markt Zapfendorf verfügt über einen wirksamen FNP/LSP (festgestellt am 27.09.2001, genehmigt am 24.10.2001, wirksam seit 09.11.2001).

Mittlerweile liegt die 8. FNP-/LSP - Änderung vor (festgestellt am 23.06.2022, genehmigt am 09.08.2022, wirksam seit 02.09.2022). Die 9. Änderung befindet sich derzeit (noch) im Verfahren.

Wie aus der Abbildung (Abb.) 1 ersichtlich wird, kann der BBP/GOP „Unterleiterbach - West“ nicht aus dem FNP/LSP entwickelt werden, da dieser innerhalb der Geltungsbereichsflächen des BBP/GOP bis dato Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB darstellt (s. Abb. 1, hellgelbe Flächen innerhalb des in hellblau umrandeten Bereiches). Des Weiteren ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Festplatz" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 a BauGB dargestellt (s. Abb. 1 rosarote Fläche „FP“ mit schwarzen Punkten eingerahmt innerhalb des in hellblau umrandeten Bereiches).



Abb. 1: Ausschnitt FNP/LSP (Geltungsbereich des BBP/GOP „Unterleiterbach - West“ mit hellblau gestrichelter Linie schematisch umgrenzt, Darstellung genordet, ohne Maßstab (o. M.), Quelle: Markt Zapfendorf)

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen und die Aufstellung des BBP/GOP „Unterleiterbach - West“ im Parallelverfah-



ren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 durchführen zu können, muss der wirksame FNP/LSP geändert werden. Hierzu fasste der Marktgemeinderat Zapfendorf am 20.06.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den notwendigen Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Änderungsverfahrens.

2. **BESCHREIBUNG DES VERFAHRENSABLAUFES**

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss:	20.06.2024
Bekanntmachung Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss, frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	05.07.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	08.07.2024 - 09.08.2024
Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung:	08.07.2024 - 09.08.2024
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	19.09.2024
Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	27.09.2024
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	30.09.2024 - 31.10.2024
Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung:	30.09.2024 - 31.10.2024
Feststellungsbeschluss:	21.11.2024
Genehmigung:	28.11.2024
Bekanntmachung Genehmigung:	06.12.2024

3. **DARSTELLUNG DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND TRÄGER-/BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in Folge der Planänderung in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Darstellungskatalog gemäß § 5 Abs. 2 BauGB betrifft. Aus diesem Grund wurden am Bauleitplanänderungsverfahren die nachfolgend aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt, da bei diesen im Zuge der Bauleitplanänderung betroffene Belange gesehen wurden bzw. davon ausgegangen wurde, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage das Erstellen eines Planentwurfes möglich wird:

1. Landratsamt (LRA) Bamberg, Bamberg
2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth
3. Regionaler Planungsverband (RPV) Oberfranken - West, Bamberg
4. Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach, Kronach



5. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Referat B Q - Bauleitplanung, München
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBv), Bamberg
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Bamberg, Bereich Landwirtschaft, Bamberg
8. AELF Bamberg, Bereich Forsten, Zweigstelle Scheßlitz
9. Bayerischer Bauernverband, Kreisverband Bamberg, Geschäftsstelle Bamberg
10. Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) Oberfranken, Bamberg
11. Staatliches Bauamt (StBA) Bamberg, Bamberg
12. Deutsche Bahn (DB) AG, DB Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, München
13. Eisenbahn - Bundesamt (EBA), Außenstelle Nürnberg, Nürnberg
14. Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
15. Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg
16. TenneT TSO GmbH, Bayreuth
17. PLEdoc GmbH, Essen
18. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
19. Bund Naturschutz in Bayern (BUND), e. V. Kreisgruppe Bamberg
20. Landesbund für Vogelschutz (LBV) in Bayern e. V., Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, Bayreuth
21. Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität (VLAB) e. V., Erbendorf
22. Kreisheimatpfleger, Hr. Rössler, Altendorf
23. Kreisbrandrat, Hr. Renner, LRA Bamberg
24. Polizeiinspektion Bamberg - Land, Bamberg
25. Zweckverband (ZV) für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg - Forchheim, Bamberg
26. Gemeinde Rattelsdorf
27. Gemeinde Breitengüßbach
28. Stadt Scheßlitz
29. Markt Ebensfeld

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Dem Markt Zapfendorf gingen keine Stellungnahmen zu.

3.2 Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Von folgenden Behörden/Trägern, die üblicherweise umweltrelevante Informationen übermitteln, wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- ADBV Bamberg, Bamberg
- AELF Bamberg, Bereich Forsten, Zweigstelle Scheßlitz
- Bayerische Bauernverband, Kreisverband Bamberg, Geschäftsstelle Bamberg
- ALE Oberfranken, Bamberg
- BUND e. V., Kreisgruppe Bamberg
- LBVe. V., Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, Bayreuth
- VLAB e. V., Erbdorf
- Kreisbrandrat, Hr. Renner, LRA Bamberg
- ZV für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg - Forchheim, Bamberg

Von folgenden Behörden/Trägern, die üblicherweise umweltrelevante Informationen übermitteln, wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch lediglich verbunden mit dem Hinweis, mit der Planung bestehe Einverständnis:

- AELF Bamberg, Sachgebiet Landwirtschaft, Bamberg, Schreiben vom 05.07.2024
- Polizeiinspektion Bamberg - Land, Bamberg, Schreiben vom 18.07.2024

Von folgenden Behörden/Trägern wurden Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen abgegeben:

LRA Bamberg, FB Bodenschutz, Schreiben v. 08.08.2024

Es wurde mitgeteilt, gegen die Planung beständen aus bodenschutzfachlicher Sicht keine Einwände. Die Geltungsbereichsflächen seien im Altlastenkataster nicht erfasst. Es bestehe kein Altlastenverdacht. Der Markt Zapfendorf nahm dies zur Kenntnis.

LRA Bamberg, FB Immissionsschutz, Wasserrecht, Straßenverkehr, Schreiben v. 08.08.2024

Auf die im Rahmen des im Parallelverfahren durchgeführten verbindlichen Bauleitplanverfahrens mit der Bezeichnung BBP/GOP „Unterleiterbach – West“ abgegebene Stellungnahme wurde verwiesen. Der Markt Zapfendorf seinerseits verwies auf die hierzu gesondert verfassten Beschlüsse, die hier analog gelten würden.

Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth, Schreiben v. 27.07.2024

Es wurde darum gebeten, auf das westlich benachbarte Vorranggebiet für die Gewinnung von Sand und Kies „SD/KS 8 Unterleiterbach - Nord“) in den Planunterlagen hinzuweisen und darauf, dass davon ausgehende Emissionen



(z. B. Lärm, Staub) nicht ausgeschlossen werden könnten und zu dulden sein. Daraufhin integrierte/ergänzte der Markt Zapfendorf entsprechende Angaben/Informationen in seine Planbegründung.

WWA Kronach, Kronach, Schreiben v. 09.08.2024

Es wurde mitgeteilt, das Plangebiet läge außerhalb festgesetzter oder geplanter Heilquellen- und Wasserschutzgebiete bzw. wasserwirtschaftlicher Vorbehalts- und Vorrangflächen. Die Flächen des Vorhabensbereiches könnten an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene, hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser dem/der jeweiligen Bauherren/-in obläge. Alle Möglichkeiten zur Minimierung von Flächenversiegelungen sollten vorab geprüft und soweit möglich berücksichtigt werden. Bezüglich der Deckung des Wärmebedarfes mittels Geothermie wurde auf die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren hingewiesen. Der Brandschutz solle mit dem zuständigen Kreisbrandrat abgestimmt werden. Oberflächengewässer seien nicht vorhanden. Festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sowie wassersensible Bereichen seien nicht betroffen. Auf die Gefahr von Überflutung durch wild abfließendes Oberflächenwasser wurde hingewiesen. Es ergingen Hinweise zur Lage des Plangebietes in einem Hochwasserrisikogebiet für Extremereignisse und zur Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“. Zu den beiden letztgenannten Punkten nahm der Markt Zapfendorf ergänzende Angaben in seine Planunterlagen auf bzw. verwies auf seine hierzu bereits vorhandenen Ausführungen.

Weiterhin wurden seitens des WWA Hinweise zur Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung und zum Gewässerschutz übermittelt. Der Markt Zapfendorf verwies auf seine hierzu bereits vorhandenen Angaben in der Planbegründung. Diese würden belegen, wie diesbezügliche Belange bereits berücksichtigt seien.

Das WWA teilte weiterhin mit, ein Altlastenverdacht o. ä. sei im Plangebiet nicht bekannt. Auch diese Information deckte sich mit dem Kenntnisstand des Marktes Zapfendorf.

BLfD, München, Schreiben v. 23.07.2024

Gegen die Planung wurden aus Sicht der Baudenkmalpflege keine Einwände erhoben. Allgemein wurde auf Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG verwiesen. Der Markt Zapfendorf verwies auf die diesbezüglich relevanten, gleichlautenden Ausführungen in seiner Planbegründung. Erhebliche Bedenken wurden im Hinblick auf die an die St. Valentinuskapelle heranrückende Bebauung geäußert. Hier sollte auf die nördlichste Bauzeile verzichtet werden, um die für das Bauwerk wichtige Allansichtigkeit nicht weiter zu reduzieren. Der Markt Zapfendorf erwiderte, an seiner Planung unverändert festzuhalten und übermittelte dem BLfD eine umfangreiche Argumentationskette, warum eine Beeinträchtigung der Allansichtigkeit in Folge des Plangebietes bzw. eine Verschlechterung der Situation gegenüber dem Status quo nicht eintreten könnte.

StBA Bamberg, Schreiben v. 08.07.2024

Es wurde mitgeteilt, die künftige Baugebietserschließung dürfte ausschließlich über die neue Planstraße D erfolgen. Das vorgesehene Erschließungskonzept

werde begrüßt. Planerisch müsse sichergestellt sein, dass Verkehrsteilnehmer entlang der St 2197 aus dem Baugebiet heraus nicht geblendet würden. Wasser/Abwässer dürften dem Straßenkörper nicht zufließen. Die Straßenentwässerung und die bestehenden Vorflutverhältnisse dürften nicht verändert/beeinträchtigt werden. Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen (Lärm, Staub) wurde hingewiesen. Diese seien entschädigungslos zu dulden. Der Markt Zapfendorf verwies auf seine gleichlautenden Angaben sowie Festsetzungen in den genannten Punkten. Diesbezügliche Belange seien planerisch berücksichtigt.

DB AG, DB Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, München, Schreiben v. 28.08.2024 und 29.08.2024

Es wurde geäußert, der BBP/GOP überplane planfestgestellte Flächen, die der Veränderungssperre unterlägen und daher durch den Markt Zapfendorf nicht überplant werden dürften. Der Markt Zapfendorf erwiderte, diese Aussage würde nicht zutreffen. Zudem unterlasse es die Bahn, ihren Einwand mittels entsprechender Pläne darzulegen und zu begründen. Auf Grundlage der dem Markt Zapfendorf vorliegenden/einsehbaren Flächen könne eine Überplanung planfestgestellter Flächen ausgeschlossen werden.

EBA, Außenstelle Nürnberg, Schreiben v. 02.08.2024

Mit der Planung wurde Einverständnis erklärt. Es ergingen Hinweise zu den von den benachbarten Bahnanlagen ausgehenden Emissionen (Lärm, Staub, Erschütterungen, Vibrationen, elektromagnetische Wellen, Funkenflug). Vom Baugebiet dürften keine Beeinträchtigungen auf die Bahnanlagen einwirken (Blendungen, Reflexionen, Baumsturz, Wasser). Der Markt Zapfendorf verwies auf seine diesbezüglich relevanten Ausführungen und erwiderte, alle genannten Belange planerisch berücksichtigt zu haben.

Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg, Schreiben v. 16.07.2024

Es ergingen Hinweise zur Ausführung von Pflanzungen in Leitungsnähe. Der Markt Zapfendorf verwies auf diesbezüglich relevante Angaben in seiner Planung und teilte mit, diesbezügliche Belange seien erkannt und planerisch berücksichtigt.

Kreisheimatpfleger, Hr. Rössler, Altendorf Schreiben v. 09.08.2024

Bemängelt wurde, dass der künftig neu geplante Siedlungsrand an die denkmalgeschützte St. Valentinuskapelle heranrücke und dadurch ihre baulich ästhetische Wirkung gestört würde. Der Markt Zapfendorf argumentierte hier umfangreich dergestalt, dass eine solche Störung tatsächlich aus seiner Sicht nicht gegeben sei und nahm anschließend seine Argumentationskette als Nachweis schriftlich auch in die Planbegründung und in den Umweltbericht auf.

3.3 Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Dem Markt Zapfendorf gingen keine Stellungnahmen zu.

3.4 Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Von folgenden Behörden/Trägern, die üblicherweise umweltrelevante Informationen übermitteln, wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- ADBV Bamberg, Bamberg
- AELF Bamberg, Bereich Forsten, Zweigstelle Scheßlitz
- Bayerische Bauernverband, Kreisverband Bamberg, Geschäftsstelle Bamberg
- ALE Oberfranken, Bamberg
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, München
- BUND e. V., Kreisgruppe Bamberg
- LBV e. V., Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, Bayreuth
- VLAB e. V., Erbdorf
- Kreisbrandrat, Hr. Renner, LRA Bamberg
- ZV für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg - Forchheim, Bamberg

Von folgenden Behörden/Trägern, die üblicherweise umweltrelevante Informationen übermitteln, wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch lediglich verbunden mit dem Hinweis, mit der Planung bestehe Einverständnis:

- Regierung von Oberfranken, Bayreuth, Schreiben vom 18.10.2024
- Regionaler Planungsverband Oberfranken - West, Bamberg, Schreiben vom 29.10.2024
- AELF Bamberg, Sachgebiet Landwirtschaft, Bamberg, Schreiben vom 27.09.2024
- Polizeiinspektion Bamberg - Land, Bamberg, Schreiben vom 04.10.2024

Von folgenden Behörden/Trägern wurden Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen abgegeben:

LRA Bamberg, Bamberg, Schreiben v. 30.10.2024

Es wurde mitgeteilt, die im Rahmen der frühzeitigen Stellungnahme abgegebene Stellungnahme vom 08.08.2024 gelte unverändert weiter. Der Markt Zapfendorf erwiderte seinerseits, die von ihm zu dieser Stellungnahme gefassten Beschlüsse würden unverändert weiter gelten.

BLfD, München, Schreiben v. 31.10.2024:

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Bedenken bezüglich der St. Valentinuskapelle wurden wiederholt. Es wurde eingewendet, es läge ein Abwägungsfehler vor, da eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Baudenkmals nicht erfolgt sei. Der Markt Zapfendorf wies diese Ausführungen als unzutreffend zurück und teilt mit, an seinen bei der frühzeitigen Betei-

ligung gefassten Beschlüssen unverändert festzuhalten. Demnach läge eine Beeinträchtigung des Baudenkmales nicht vor.

EBA, Außenstelle Nürnberg, Schreiben v. 31.10.2024

Es wurde nunmehr eingewendet, der BBP/GOP überplante der Veränderungssperre unterliegende, planfestgestellte Flächen und zwar konkret in westlicher Verlängerung der „Planstraße A“ und hier im Bereich der „Planstraße B“. Der Markt Zapfendorf legte fundiert dar, dass eine solche Überplanung tatsächlich nicht vorliege und die Belange der Bahn und der Planfeststellung vollumfänglich berücksichtigt seien.

Kreisheimatpfleger, Hr. Rössler, Altendorf, Schreiben v. 30.10.2024

Es wurden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Bedenken wiederholt. Der Markt Zapfendorf verwies auf seine hierzu gefassten Beschlüsse, die unverändert weiter gelten würden.

4. ALTERNATIVENPRÜFUNG UND PLANBEGRÜNDUNG

Bereits in Kapitel 1 (Anlass der Planänderung und Kurzbeschreibung“) wurde ausgeführt, welche Gründe zur Überplanung der Flächen des Geltungsbereiches geführt haben. Die dort gemachten Ausführungen gelten an dieser Stelle analog. Aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen war die Suche nach geeigneten entsprechend großen Flächen an anderen als den vorliegend gewählten Standorten nicht zielführend. Insofern ist die vorliegende Planänderung alternativlos.

Fazit: Der Markt Zapfendorf hat seinen Planungsstandpunkt umfassend und konkret begründet und dargestellt. Er kann nicht erkennen, wie die unvermeidbaren baubedingten Eingriffe durch eine andere Lösung vermieden bzw. weiter hätten reduziert werden können.

Aufgestellt:
Dipl. - Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)
Bamberg, den 22.11.2024
G:\ZAP2301\Bauleitplanung\FNP\
FB_FB\Verf_FB\2024-11-22-ZIE_FB



Höhnen & Partner

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg