



Markt Zapfendorf

Bebauungs- und Grünord- nungsplan

„Unterleiterbach - West“

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB**

Bearbeitung:

**Dipl. - Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANLASS DER PLANUNG UND KURZBESCHREIBUNG	1
2	BESCHREIBUNG DES VERFAHRENSABLAUFES	5
3.	DARSTELLUNG DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND TRÄGER-/BEHÖRDENBE- TEILIGUNG	6
3.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	7
3.2	Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	7
3.3	Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	11
3.4	Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	11
4.	ALTERNATIVENPRÜFUNG UND PLANBEGRÜNDUNG	12

1. ANLASS DER PLANUNG UND KURZBESCHREIBUNG

Ziel des BBP/GOP ist die planungsrechtliche Sicherung von Flächen zur Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO, der hierfür notwendigen straßenmäßigen Erschließung (öffentlichen Verkehrsflächen/öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, privater/öffentlicher Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Flächen für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sowie notwendiger Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB. Es ist Aufgabe des Marktes Zapfendorf alles zu unternehmen, um das gesamte Markt-gemeindegebiet als Wohnstandort langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Hierzu gehört u. a. die Ausweisung neuer Bauflächen verbunden mit dem Ziel, die Nachfrage nach Bauplätzen und in der Folge den Zuzug von Neubürgern/-innen in die und den Verbleib von „Bestandsbürgern/-innen“ in der Markt-gemeinde Zapfendorf zu gewährleisten bzw. zu fördern. Diese Absicht zielt auch darauf ab, langfristig zu einer ausreichenden Auslastung/ Nutzung bzw. einem wirtschaftlichen Betrieb aller vorhandenen kommunalen Einrichtungen der Daseinsvor- und Daseinsfürsorge sowie des sozialen und kulturellen Lebens (z. B. Vereine, örtliche Gastronomie, Kindertagesstätten, Kirchengemeinde, Bibliothek) bzw. der zur Verfügung gestellten, öffentlichen Infrastruktur (z. B. Auslastung Kläranlage, Unterhalt der Kanalisation, der Trinkwasserversorgung) beizutragen und diese nicht nur auf dem Status quo zu stabilisieren, sondern zu verbessern. Der Markt Zapfendorf profitiert von jedem/jeder Neubürger/-in bzw. Zuzug. Er verfolgt damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB das städtebauliche Ziel, die lokale Wirtschaft zu stärken und für die notwendige Auslastung und Wirtschaftlichkeit der kommunalen Infrastrukturen (z. B. Einrichtungen der Daseinsvor- und -fürsorge) zu sorgen. Der Markt Zapfendorf verfolgt weiterhin das Planungsziel, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern und insgesamt die demographische Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Die Notwendigkeit der Bauleitplanung wird durch die nachfolgenden Informationen unterstrichen. Gemäß der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern 2042 (Demographisches Profil für den Freistaat Bayern) des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Stand: 02/2024) wird für den gesamten Regierungsbezirk Oberfranken für den Zeitraum zwischen Ende 2022 und Ende 2042 ein Bevölkerungsrückgang in Höhe von ca. 2,0 % prognostiziert, für den Landkreis Bamberg hingegen ein Bevölkerungszuwachs in Höhe von ca. 1,7 %. Im Regierungsbezirk Oberfranken können in diesem Zeitraum nur noch die beiden kreisfreien Städte Bamberg (+ 1,3 %) und Bayreuth (+ 0,1 %) sowie der Landkreis Forchheim (+2,0 %) einen Zuwachs verzeichnen, für alle anderen Landkreise und kreisfreien Städte wird eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung prognostiziert.

Gemäß dem Demographie - Spiegel für Bayern für den Markt Zapfendorf mit Berechnungen bis zum Jahr 2039 (s. Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Stand: 08/2021) des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für den Zeitraum zwischen 2019 (ca. 5.005 EW) und 2039 (5.000 EW) eine konstante Bevölkerungszahl prognostiziert, jedoch ist anzumerken, dass diese Bevölkerungszahl bereits im Jahr 2020 erreicht sein sollte und dann bis zum Jahr 2039 stabil/unverändert bleiben wird, so die Prognose.

Der nachfolgenden Tabelle (Tab.) 1 kann die Bevölkerungsentwicklung des Marktes Zapfendorf der letzten zehn Jahre (Ende 2013 bis Ende 2023, jeweils Stichtag 31.12.) entnommen werden. Für das gesamte Marktgemeindegebiet war gemäß der seitens des Landesamtes für Statistik zur Verfügung gestellten Zahlen ein Bevölkerungszuwachs im Umfang von 88 EW zu verzeichnen. Dies entspricht gegenüber dem Jahr 2013 einem Plus von 1,78 %.

Jahr	Bevölkerungszahlen	Zuwachs / Abnahme in EW gegenüber Vorjahr	Zuwachs / Abnahme in % gegenüber Vorjahr
2013	4.954	-	-
2014	5.015	+ 61	+ 1,2 %
2015	5.095	+ 80	+ 1,6 %
2016	5.051	- 44	- 0,9 %
2017	5.035	- 16	- 0,3 %
2018	5.002	- 33	- 0,7 %
2019	5.005	+ 3	+ 0,1 %
2020	5.010	+ 5	+ 0,1 %
2021	5.017	+ 7	+ 0,1 %
2022	5.013	- 4	- 0,08 %
2023	5.042	+ 29	+ 0,58 %

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung des gesamten Marktes Zapfendorf zwischen 2013 - 2023 (Quelle: Gemeindedaten für Bayern, Bayer. Landesamt für Statistik)

Mit Blick auf die in Tabelle 1 ausgewiesenen Zahlen ist festzustellen, dass sich die Zahlen innerhalb des im Demographie - Spiegel für den Markt Zapfendorf genannten Rahmens bewegen bzw. halten.

Tabelle 2 gibt die seitens des gemeindlichen Einwohnermeldeamtes geführten Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung der gesamten Marktgemeinde im Zeitraum zwischen 2013 und 2023 wieder.

Jahr	Bevölkerungszahlen	Zuwachs / Abnahme in EW gegenüber Vorjahr	Zuwachs / Abnahme in % gegenüber Vorjahr
2013	5.129	-	-
2014	5.190	+ 61	+ 1,19 %
2015	5.267	+ 77	+ 1,48 %
2016	5.244	- 23	- 0,44 %
2017	5.238	- 6	- 0,11 %
2018	5.189	- 49	- 0,94 %
2019	5.201	+ 12	+ 0,23 %
2020	5.195	- 6	- 0,12 %
2021	5.201	+ 6	+ 0,12 %
2022	5.188	- 13	- 0,25 %
2023	derzeit liegen noch keine Angaben vor	-	-

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung der Gesamtgemeinde Zapfendorf zwischen den Jahren 2013 - 2023 (Quelle: Einwohnermeldeamt Markt Zapfendorf)

Für den Betrachtungszeitraum 2013 - 2023 ergab sich demnach auf Grundlage der Daten des Einwohnermeldeamtes ein Bevölkerungszuwachs um 59 EW (+ 0,25 %).

Der Vergleich mit Tabelle 1 zeigt, dass die vom Markt Zapfendorf erhobenen Daten von denen des Landesamtes für Statistik nach oben hin abweichen. Die

Differenz wird nachfolgend erklärt. Hinsichtlich der Ermittlung der Bevölkerungszahlen ist zunächst allgemein festzustellen:

- Die aktuellen Bevölkerungszahlen ergeben sich durch Fortschreibung der Ergebnisse der jeweils letzten Volkszählung (derzeit noch immer Zensus 2011) mit Angaben der Statistiken der Geburten und Sterbefälle sowie der Wanderungsstatistik. Laut Bevölkerungsstatistikgesetz wird die Bevölkerungszahl in Deutschland buchhalterisch fortgeschrieben.
- Monatlich wird eine Bilanzierung der von den Standesämtern gemeldeten Geburten (+) und Sterbefälle (-) sowie der von den Meldebehörden gemeldeten Zu- (+) und Wegzüge (-) durchgeführt, um damit die neuen Bevölkerungszahlen zu ermitteln. Den Startpunkt der Berechnung bildet die jeweils letzte Volkszählung. Ferner werden Staatsangehörigkeitswechsel, sonstige Bestandskorrekturen und Gebietsänderungen und zum Nachweis des Familienstandes die Daten zu Eheschließungen, Ehescheidungen und Lebenspartnerschaften berücksichtigt. Die Bevölkerungszahlen werden bis auf die Gemeindeebene nach demografischen Merkmalen und Methoden fortgeschrieben (so werden z. B. Personen mit mehreren Wohnsitzen nur einmal gezählt und zwar am Ort der Hauptwohnung).

In der Praxis wird zwischen einer „De - facto - Zahl“ (des Einwohnermeldeamtes, siehe (s.) Tab. 2) und einer „De - jure - Zahl“ (des Statischen Landesamtes, s. Tab. 1) unterschieden:

- Bei der „De - jure - Einwohnerzahl“ verwendet man die Zahl der Einwohner, die zu einem bestimmten Zeitpunkt in einer bestimmten Raumeinheit mit ihrem dauerhaften Wohnsitz gemeldet waren und schreibt diese Zahl aufgrund von Meldungen (An-/Abmeldungen, Geburten und Sterbefälle) oder Berechnungen und Schätzungen (derzeit noch immer Zensus 2011) fort.
- Von dieser statistischen Größe jedoch die vom Markt Zapfendorf erhobene „De - facto - Einwohnerzahl“ - also die tatsächlich in einem Gebiet augenblicklich anwesenden Personen - in mehr oder weniger großem Maße ab (bedingt durch Einflussfaktoren wie z. B. Personen, die aus unterschiedlichen Gründen dort nicht gemeldet sind oder nur ihren Arbeitsplatz im Gebiet haben oder sich zeitlich begrenzt hier aufhalten, wie z. B. im Falle von Heim- oder Therapieplätzen) oder hier nur mit Nebenwohnsitz gemeldet sind) u. v. m.

Die in den Tabellen 1 und 2 angegebenen Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung des gesamten Marktgemeindegebietes können und müssen nicht deckungsgleich sein, spiegeln jedoch die gleiche (positive) Entwicklung wieder.

Die Tabelle 3 gibt auf Grundlage der vom gemeindlichen Einwohnermeldeamt erhobenen Zahlen die Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde bezogen auf die einzelnen Gemeindeteile wieder. Daraus wird ersichtlich, dass vor allem die Gemeindeteile Zapfendorf und Lauf von der positiven Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre profitieren und Einwohnerzuwächse verzeichnen konnten.

Gemeindeteil	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Zapfendorf	2.894	2.884	2.894	2.937	2.929	2.960	2.936	2.936	2.938	2.966	2.970
Lauf	717	719	735	737	734	732	736	738	723	728	726
Roth	66	63	62	63	66	66	64	67	67	66	65
Kirchsulletten	118	112	113	113	115	119	115	109	98	103	106
Oberoberndorf	93	88	91	95	90	87	82	80	87	87	87
Unterleiterbach	634	617	660	662	646	618	592	603	611	603	591
Reuthlos	99	96	95	95	96	93	101	101	103	100	96
Sassendorf	275	271	267	280	281	289	281	278	278	271	275
Oberleiterbach	279	279	273	285	287	274	282	289	290	277	272
Gesamtsumme	5.175	5.129	5.190	5.267	5.244	5.238	5.189	5.201	5.195	5.201	5.188

Tab. 3: Bevölkerungsentwicklung der Gesamtgemeinde Zapfendorf zwischen den Jahren 2012 - 2022 verteilt auf die Ortsteile (Quelle: Markt Zapfendorf)

Wie aus Tabelle 3 zu entnehmen ist, war die Bevölkerungszahl in Unterleiterbach zwischen 2012 (634) und 2022 (591 EW) nach einem Anstieg zwischen 2012 bis 2016 seit dem Jahr 2017 kontinuierlich rückläufig. Diesen Negativtrend will der Markt Zapfendorf bremsen, stoppen bzw. im Idealfall sogar umkehren. Der BBP/GOP soll hierzu einen Teilbeitrag leisten.

Das wirtschaftliche Erstarken der zentralen Städte Nürnberg, Erlangen, Fürth und entlang der Regnitzachse in Richtung Bamberg sowie der gleichzeitige Anstieg der Immobilienpreise in den Städten ist zum großen Teil dafür verantwortlich, dass potenzielle Bewohnergruppen immer mehr auf ländlichere Bereiche ausweichen, die bei gleichzeitig guter verkehrlicher Anbindung ein attraktives Angebot aus Wohnqualität, Lebenshaltungskosten und Jobangebot bieten können.

Es ist gemeindliches Ziel, auch zukünftig diese positive Entwicklung aufrechtzuerhalten und an dem prognostizierten positiven Entwicklungstrend des Landkreises zu partizipieren.

Der Markt Zapfendorf führt regelmäßig Befragungen seiner Einwohner zu Baulücken durch, zuletzt im Jahr 2023. Bei dieser letzten Befragung wurden durch die Verwaltung 142 Bauplatzeigentümer/-innen angeschrieben, davon haben 120 geantwortet (ca. 84,51 %), davon haben nur zwei Eigentümer/-innen Verkaufsbereitschaft signalisiert, alle übrigen Eigentümer/-innen haben Eigenbedarf mitgeteilt (keine Verkaufsbereitschaft). Die restlichen Eigentümer/-innen haben auch auf nochmalige Nachfrage seitens der Verwaltung des Marktes Zapfendorf nicht geantwortet.

Konkret für den Ortsteil Unterleiterbach ist festzustellen: 18 Bauplatzeigentümer/-innen wurden identifiziert und durch die Gemeinde angeschrieben, davon haben sich 16 Eigentümer/-innen zurückgemeldet (alle ohne Verkaufsbereitschaft).

Diese Ergebnisse zeigen, dass eine große Beharrungstendenz bei den jeweiligen Eigentümergruppen herrscht, den Status quo zu belassen. Weder rechtlich noch tatsächlich bestehen seitens des Marktes Zapfendorf Zugriffsmöglichkeiten auf die privaten Flächen. Ausschließlich die jeweiligen Eigentümer/-innen entscheiden, wann und ob eine Bebauung in Erwägung gezogen und realisiert wird. Insofern wäre zwar eine Nachverdichtung derartiger Lücken im Sinne einer städtebaulichen Innentwicklung prioritäres Ziel, jedoch liegt eine derartige Nachverdichtung nicht im unmittelbaren Einflussbereich des Marktes Zapfendorf. Seine Handlungsfähigkeit ist eingeschränkt.

Die vorhergehenden Ausführungen belegen, dass zur Ausweisung von Flächen im bisherigen Außenbereich keine Alternative besteht, will der Markt Zapfendorf städtebaulich handlungsfähig bleiben und seine Bevölkerungsentwicklung aktiv steuern bzw. positiv beeinflussen. Die Erschließung der Plan-

gebietsflächen ist technisch, planerisch und baulich problemlos in zwei räumlich voneinander getrennten Abschnitten möglich (Teil Nord, Teil Süd). Auf diese Weise stellt der Markt Zapfendorf den kurzfristig aktuellen Bauflächenbedarf (ca. 6 - 8 Interessensbekundungen) sowie auch die mittelfristige, zukünftige Bedarfsdeckung sicher.

Der Markt Zapfendorf ist entweder Eigentümer der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke oder hat sich den Zugriff darauf gesichert, nachdem konkret hier die bisherigen Grundstückseigentümer/-innen verkaufsbereit/-willig sind/waren. Diese Chance/Möglichkeit des Zugriffes auf baulich nutzbare Flächen hat der Markt Zapfendorf genutzt. Der Markt Zapfendorf hat ein hohes Interesse an einer zeitnahen Vermarktung und Bebauung seines zukünftigen Eigentumes.

Um die Entwicklung weiterer Baulücken im Plangebiet zu vermeiden weist der Markt Zapfendorf darauf hin, dass für die Bebauung im Geltungsbereich ein Bauzwang von 5 Jahren (ab Grunderwerb) gelten wird, der mittels städtebaulicher Verträge fixiert wird. Andernfalls fallen die Grundstücke zurück in das Eigentum des Marktes Zapfendorf. Fehlentwicklungen der vergangenen Jahrzehnte werden dadurch vermieden.

In der Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass die Erforderlichkeit des BBP/GOP im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB vorhanden und begründet ist.

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 Träger-/Behördenbeteiligung:	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 Träger-/Behördenbeteiligung:	30.09.2024 - 31.10.2024
Satzungsbeschluss:	21.11.2024
Bekanntmachung Satzungsbeschluss:	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 einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Darstellungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB betrifft. Aus diesem Grund wurden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt, da bei diesen im Zuge der Bauleitplanung betroffene Belange gesehen wurden bzw. davon ausgegangen wurde, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage das Erstellen eines Planentwurfes möglich wird:

1. Landratsamt (LRA) Bamberg, Bamberg
2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth
3. 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 Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
16. TenneT TSO GmbH, Bayreuth
17. PLEdoc GmbH, Essen
18. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
19. Bund Naturschutz in Bayern e. V. (BUND), Kreisgruppe Bamberg
20. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. (LBV), Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, Bayreuth
21. Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität e. V. (VLAB), Erbdorf

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

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

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:

- AELF Bamberg, Bereich Forsten, Zweigstelle Scheßlitz
- ALE) Oberfranken, Bamberg
- BUND e. V., Kreisgruppe Bamberg
- LBV e. V., Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, Bayreuth
- VLAB e. V., Erbdorf
- 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, Bereich Landwirtschaft, Bamberg, Schreiben vom 05.07.2024
- Bayerischer Bauernverband, Kreisverband Bamberg, Bamberg, Schreiben vom 02.08.2024
- Polizeiinspektion Bamberg - Land, Bamberg, Schreiben vom 18.07.2024

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

LRA Bamberg, Fachbereich (FB) Immissionsschutz, Schreiben v. 08.08.2024

Es wurde empfohlen, westlich entlang der St 2197 aktive bauliche Lärmschutzmaßnahmen (z. B. mehrgeschossige Riegelbebauung, Lärmschutzwände) zum Schutz des Baugebietes gegenüber Verkehrslärm vorzusehen und zusätzlich auf dem die ICE - Strecke begleitenden, bestehenden Lärmschutzwall eine Lärmschutzwand zu errichten. Der Markt Zapfendorf erwiderte mit Verweis auf die vorliegende schalltechnische Untersuchung sowie auf die auf dieser Grundlage erarbeiteten Festsetzungen, dass die vom LRA Bamberg vorgeschlagenen Maßnahmen weder notwendig sind, um den zu gewährleistenden Schutz sicherstellen zu können noch in einem vertretbaren Kosten-/Nutzen - Verhältnis ständen und daher von den vorgeschlagenen Maßnahmen unverändert abgesehen werde.

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. Mit den in den Planunterlagen zum Thema Boden/Altlasten/Geologie enthaltenen Angaben bestehe Einverständnis. Der Markt Zapfendorf nahm dies zur Kenntnis.

LRA Bamberg, FB Wasserrecht, Schreiben v. 08.08.2024

Es wurde mitgeteilt, das Plangebiet läge weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch in einem Trinkwasserschutzgebiet, jedoch im wassersensiblen Bereich und zudem in ein einem ermittelten Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ des Maines. Der Markt Zapfendorf verwies auf seine gleichlautenden Ausführungen in der Planbegründung. Diesbezügliche Belange seien erkannt und planerisch berücksichtigt. Weiterhin wies der FB Wasserrecht darauf hin, das Plangebiet würde bei einem HQ_{extrem} ca. 1,0 m eingestaut. Auch hier teilte der Markt Zapfendorf auf diesbezügliche Belange planerisch reagiert zu haben (z. B. Auffüllungen des Plangebietes, Höhenlage der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss). Letztlich teilte das LRA mit, die geplante Baugebietsentwässerung im Trennsystem würde begrüßt, die Trinkwasserversorgung sei gewährleistet/sichergestellt. Abschließend wurde um Konkretisierung/Verdeutlichung der Angaben zum geplanten Regenrückhaltebeckens gebeten und angeregt, die Errichtung von Regenwasserzisternen verbindlich festzusetzen. Der Markt Zapfendorf setzte beide Anregungen daraufhin um.

LRA Bamberg, FB Verkehrswesen, Schreiben v. 08.08.2024:

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Belange des Brandschutzes, des Rettungsdienstes und der Müllabfuhr beachtet und umgesetzt sein müssten. Der Markt Zapfendorf verwies auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in seiner Planbegründung und erwiderte, alle genannten Belange seien planerisch gemäß der geltenden Richtlinien berücksichtigt. Weiterhin - so das LRA - müsste im Plangebiet ausreichend Parkraum geschaffen/vorgehalten und alle notwendigen Sichtdreiecke eingehalten werden. Der Markt Zapfendorf verwies auch hierzu auf die Darstellungen und Ausführungen in seinen Planunterlagen. Stellplatznachweise u. ä. würden im Rahmen der anschließenden Planungsprozesse geführt und dafür notwendige Flächen geplant und nachgewiesen. Das LRA bat um rechtzeitige Abstimmung künftiger Planungen mit



dem Straßenbaulastträger der St 2197, was der Markt Zapfendorf entsprechend zusicherte.

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.

Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 24, Bayreuth, Schreiben v. 22.08.2024

Zwar beständen gegen die Planung keine grundsätzlichen Einwände, jedoch sei kritisch zu sehen, 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.

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.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayreuth, Schreiben v. 05.08.2024

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.

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.

Kreisbrandrat, Herr Renner, LRA Bamberg, Schreiben v. 17.02.2024

Es ergingen Hinweise zu den Themen „Löschwasserversorgung“ und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge. Der Markt Zapfendorf nahm diese Informationen zur Kenntnis und teilte mit, diesbezügliche Belange im Rahmen der Ausführungsplanung und bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

3.3 Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg, Bamberg
- AELF Bamberg, Bereich Forsten, Zweigstelle Scheßlitz
- ALE Oberfranken, Bamberg
- DB AG, DB Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, München
- BUND e. V., Kreisgruppe Bamberg
- LBV e. V., Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, Bayreuth
- VLAB e. V., Erbdorf
- 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, Sachgebiet 24, Bayreuth, Schreiben vom 18.10.2024
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth, Schreiben vom 23.10.2024
- RPV Oberfranken - West, Bamberg, Schreiben vom 29.10.2024
- AELF Bamberg, Bereich Landwirtschaft, Bamberg, Schreiben vom 27.09.2024
- Bayerischer Bauernverband, Kreisverband Bamberg, Schreiben vom 31.10.2024
- Polizeiinspektion Bamberg - Land, Bamberg, Schreiben vom 31.10.2024

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

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 Baudenkmales nicht erfolgt sei. Der Markt Zapfendorf wies diese Ausführungen als unzutreffend zurück und teilt mit, an seinen bei der frühzeitigen Beteiligung 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 überplane 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 Planung und Kurzbeschreibung“) wurde ausgeführt, welche Gründe zur Überplanung der Geltungsbereichflächen geführt haben.

Die Alternativenprüfung im Rahmen des Umweltberichtes beschränkt sich auf solche Alternativen, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des

BBP/GOP berücksichtigen. Zu prüfen sind mithin allein die sog. plankonformen Alternativen. Nicht erforderlich sind Überlegungen, ob unter Umweltaspekten für den betroffenen Bereich andere Nutzungsausweisungen in Betracht kommen, etwa die Ausweisung naturnaher Flächen anstelle eines „Allgemeinen Wohngebietes“. Zu den anderweitigen Planungsmöglichkeiten i. S. v. Nr. 2 d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2 a und 4 c BauGB gehört auch die Möglichkeit zur alternativen konzeptionellen Ausgestaltungen des BBP/GOP. Insoweit hat der Umweltbericht sich etwa auch damit zu befassen, ob mit Rücksicht auf das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft oder unter Aspekten des Immissionsschutzes und Denkmalschutzes die konkrete Ausgestaltung des Planes ohne wesentliche Abstriche an den gemeindlichen Planzielen im Hinblick auf die negativ betroffenen Umweltbelange verträglicher ausgestaltet werden kann. Der Markt Zapfendorf muss dann die sich ihm aufdrängenden oder naheliegenden Alternativen in die Abwägung einstellen. Dies gilt vor allem bei einer naheliegenden Alternativlösung, mit der die Ziele unter geringeren Opfern an entgegenstehenden öffentlichen und privaten Belangen verwirklicht werden können.

Der BBP/GOP bedarf bei einer Eingriffswirkung in nachteilig betroffene Belange einer Rechtfertigung. Dies ist im Zuge der Planbegründung geschehen. Alternativen, die vor dem Hintergrund der gemeindlichen Zielkonzeption eindeutig weniger eingreifen, verdienen in der Planung den Vorrang. Das gilt allerdings nur dann, wenn sich diese Zielkonzeption dadurch gleich gut verwirklichen lässt. Der Markt Zapfendorf hat unter diesem Aspekt grundsatzgemäß gehandelt. Dies wird aus den vorhergehenden Ausführungen deutlich. Er hat hierbei seine grundsätzliche, planerische Zielkonzeption nicht aus den Augen verloren.

Die mit dem BBP/GOP formulierten städtebaulichen Entwicklungsinteressen spielen hinsichtlich der Alternativenprüfung eine bedeutsame Rolle. Vor diesem Hintergrund gilt der Grundsatz der Alternativenabwägung mit Blick auf naturschutzrechtliche oder umweltschützende Belange aber nicht absolut. So ist der Markt Zapfendorf bei der fachplanungsrechtlichen Entscheidung auch durch § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nicht zur Wahl der ökologisch günstigsten Planungsalternative verpflichtet. Eine solche Verpflichtung ergibt sich auch nicht im Hinblick auf andere umweltschützende Belange. Jedoch vertritt der Markt Zapfendorf die Auffassung, auch vor diesem Hintergrund eine ausgewogene Planung vorgelegt zu haben, die einen tragfähigen Kompromiss zwischen allen wesentlichen Belangen und Interessen (Interessen des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes, Belange des Siedlungsbildes, Belange der Wasserwirtschaft, der Denkmalpflege und des Verkehrswesen, Belange von Freizeit und Erholung, Belange der Daseinsvorsorge/Daseinsfürsorge, Belange der Familien und Kinder) darstellt.

Zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeit gehört auch die Untersuchung der sog. „Nullvariante“. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung scheidet aus. Eine „Nulllösung“ stellt für den Markt Zapfendorf keine prüfrelevante Alternative dar, da er im Rahmen der Abwägung davon überzeugt ist, dass die Ziele/Vorteile der Planung Eingriffe/Nachteile rechtfertigen. Mittels des BBP/GOP kann langfristig eine geordnete, städtebauliche Erweiterung/Entwicklung innerhalb der Geltungsbereichsflächen bzw. zwischen den bestehenden Siedlungsflächen und der vorliegend geplanten Erweiterung erreicht und sichergestellt werden. Der Verzicht auf die Planung würde den sei-

tens des Marktes Zapfendorf formulierten, städtebaulichen Planungszielen entgegenlaufen.

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es hinsichtlich Art und Umfang der geplanten Nutzung keine Alternativen mit geringerem Eingriffsumfang (z. B. höherer Anteil an Grünflächen anstelle von Bau- und Verkehrsflächen). Der Flächenverbrauch innerhalb des Geltungsbereiches hätte nur durch eine Reduzierung der max. zulässigen GRZ verringert werden können. Jedoch hält der Markt Zapfendorf ein derartiges Vorgehen für unverhältnismäßig, insbesondere auch vor dem Hintergrund der getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Es ist sein Ziel, die innerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehenden Bauflächen maximal zu nutzen. Er geht davon aus, dass diese Planungsentscheidung dazu beiträgt, den Flächenverbrauch an anderer Stelle zu minimieren. Auch innerhalb der festgesetzten Wohngebietsflächen und der hier festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich keine Lösungsmöglichkeiten, die zu einer geringeren Eingriffserheblichkeit führen würden. Gleiches gilt für die geplanten Verkehrsflächen. Bereits aus wirtschaftlichen Gründen wurden diese auf das notwendige Minimum reduziert.

Fazit: Der Markt Zapfendorf hat seinen Planungsstandpunkt begründet, dargestellt und abgewogen. 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 06.12.2024
G:\ZAP2301\Bauleitplanung\BBP\BBP_SB\Verf_SB\2024-12-06-ZfE_SB



Höhnen & Partner

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg

