

# Bekanntmachung

## Erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB

Der Marktgemeinderat Zapfendorf hat am 18.01.2024 beschlossen, das als Angebotsbebauungsplan mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 16.03.2023 eingeleitete Bauleitplanverfahren als vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan (vBBP/GOP) mit erweitertem Vorhabenbezug gemäß § 12 Abs. 3a BauGB mit der neuen Bezeichnung

### **vBBP/GOP „Bayerische Milchindustrie (BMI) eG, Werk Zapfendorf“**

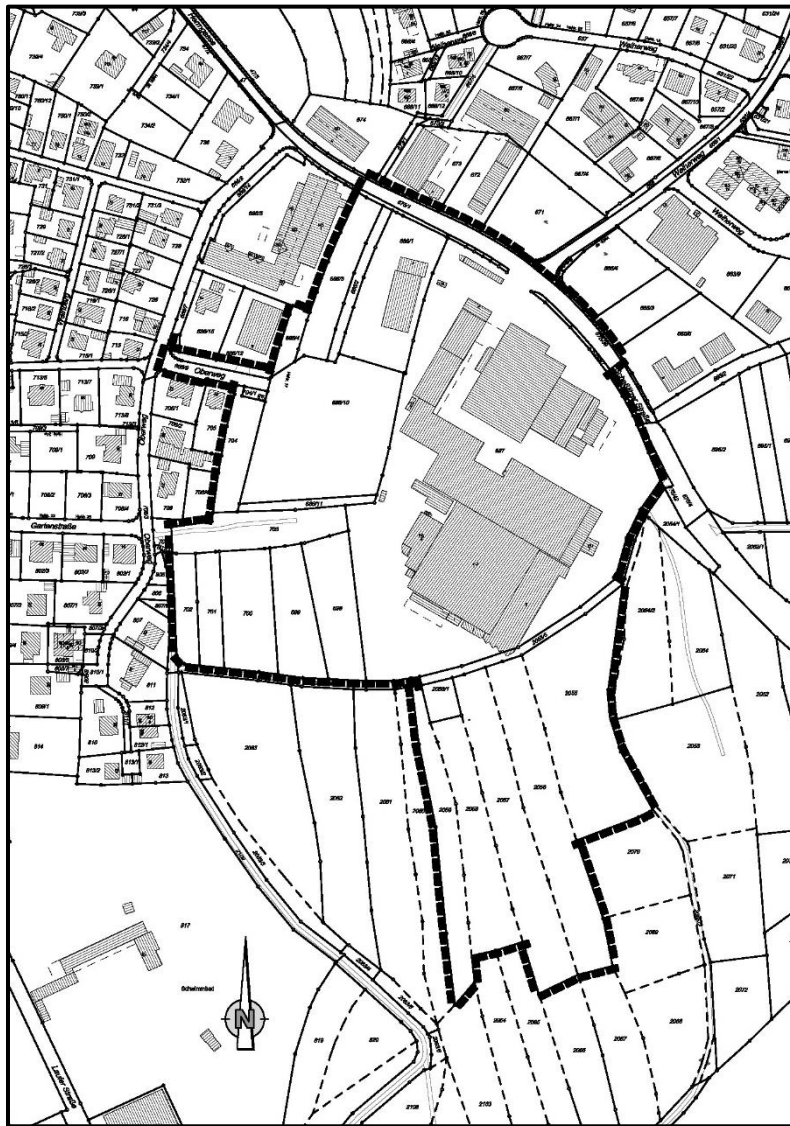
inkl. des dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) fortzuführen. Hierüber wurde die Öffentlichkeit bereits in der Vergangenheit ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt vom 02.02.2024 informiert.

Der Geltungsbereich des vBBP/GOP liegt vollflächig in der Gemarkung (Gmkg.) Zapfendorf, wird

- im Norden durch die Grundstücke mit den Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 674 (bebautes Gewerbegrundstück), 673/1 (Geh-/Radwegverbindung), 673 und 672 (beides bebaute Gewerbegrundstücke), 671 (Parkplatz BMI), 666, 666/1 (beide Straße „Weiherweg“, Fahrbahn mit Gehwegen), 665/5 und 665/3 (beides noch nicht bebaute Grundstücke), 665/6 (bebautes Gewerbegrundstück), 675/40 - 675/42 (alle „Scheßlitzer Straße“),
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 2055/4 (Wirtschaftsweg), 2060, 2103, 2064 - 2067 (alle Wald), 2069 und 2070 (beide Wald),
- im Westen durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 47/3, 675/1 und 675/2 (alle drei „Scheßlitzer Straße“, Fahrbahn mit Gehwegen), 686/5 (Einkaufsmärkte), 686/12 (Privatgrundstück mit Wohnhaus, Nebenanlagen, Garten), 686/15 (gewerblich genutztes Grundstück mit Gebäude, Lager-/Stellplatzflächen), 686/7 (öffentliche Grünfläche/ Straßenbegleitgrün), 686/8 und 706/3 (beide „Oberweg“), 706/1 und 705 (beides Privatgrundstücke mit Wohnhaus, Nebenanlagen, Garten), 706/2 (Grundstück mit Wohngebäude, gewerblich genutztem Gebäude, Nebenanlagen, Garten), 706/4 (private Garten-/ Grünfläche), 703/1 und 801/1 (beide Wirtschaftsweg mit Grünland), 702/1 (Wirtschaftsweg) sowie
- im Osten durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 2055/3 (Wirtschaftsweg), 2055/2 (Wald, Wirtschaftsweg),

begrenzt und beinhaltet folgende Grundstücke voll- und/oder teilflächig (TF):

47/3, 675/1 (TF), 675/2 (TF), 675/39 (TF), 675/40 (TF), 686/1 - 686/4, 686/7 (TF), 686/9, 686/10, 686/11, 687, 698 - 704, 704/1, 2055, 2055/5, 2056 - 2058, 2058/1 und 2059



Die erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Wesentlichen aufgrund der Vergrößerung/Veränderung des bisherigen Geltungsbereiches (Integration zusätzlicher Ausgleichsflächen), der Änderung der baulichen Nutzung (bisher Gewerbe- und Industriegebietsflächen, künftig nur noch Industriegebietsfläche), der daraus resultierenden Änderung der bisherigen textlichen/zeichnerischen Festsetzungen sowie auf Grundlage der Fortschreibung bisher vorliegender Fachgutachten (u. a. schalltechnische Untersuchungen) notwendig.

Es ist beabsichtigt, im Plangebiet im Wesentlichen Industriegebiete (§ 9 Absatz (Abs.) 1 - 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)), öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festzusetzen.

Der erneute Planentwurf in der Fassung vom 17.10.2024 wurde vom Marktgemeinderat Zapfendorf in seiner Sitzung am 17.10.2024 für die erneute förmliche Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB bestimmt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Planbegründung zum erneuten Planentwurf vom 17.10.2024 mit einer Bestandsbeschreibung, mit umweltbezogenen Informationen, in wie weit naturschutzfachliche Schutzgebiete, Boden-/Baudenkmäler, Ensembles und/oder landschaftsprägende Denkmäler vorliegen bzw. von der Planung betroffen sowie zu den Aspekten Geologie/Baugrund, Georisiken, Altlasten und Geothermie, zu den Belangen des Wassers (Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grund-/Schichtenwasser, Oberflächengewässer) und zu sonstigen Schutzgütern (Orts-/Landschaftsbild, gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse, Baustellenverkehr, Kreisstraße Kr BA 1, Land- und Forstwirtschaft, 110 - kV - und 20 - kV - Freileitung, Ferngasleitung). Weiterhin enthält die Planbegründung Informationen zu Flächen für Versorgungsanlagen für die Abwasserbeseitigung, zu den Themen Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung, Trinkwasser, Löschwasserversorgung, Elektrizität/Telekommunikation, Müllbeseitigung, Grünflächen und zu Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnah-

men zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Immissionsschutz, zu umweltbezogenen Belangen (Boden/Wasser, Klima, Luft, Energiekonzept), zu artenschutzrechtlichen Belangen, zur Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung sowie Ausführungen zur Flächenbilanz.

- Umweltbericht zum erneuten Planentwurf vom 17.10.2024 mit einer Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vBBP/GOP, mit einer Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen/-plänen festgelegten Umweltschutzziele und ihrer Berücksichtigung im Zuge der Erstellung des vBBP/GOP, mit einer Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, bestehend aus einer Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) bezogen auf die Schutzgüter (Mensch, Flora/Fauna, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erleben, historische Kulturlandschaft, innerfachlicher Zielabgleich und Leitbild der Landschaftsentwicklung), einer Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bezogen auf die Schutzgüter, aus einer Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung oder Verringerung bzw. zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter (inkl. Eingriffsermittlung) sowie aus einer Beschreibung notwendiger Kompensationsflächen und -maßnahmen. Des Weiteren enthält der Umweltbericht eine Beschreibung der in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 abs. 6 Nr. 7 j BauGB. Er schließt mit zusätzlichen Angaben (Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken, Beschreibung von Maßnahmen zur Überwachung, allgemein verständlichen Zusammenfassung, Referenzliste der herangezogenen Quellen) ab.
- Anlagen zum Umweltbericht vom 17.10.2024 (Anlage 1: Bestands-, Bewertungs-, Eingriffsplan plan; Anlage 2: Dokumentation artenschutzrechtlicher Bestandsbegehungen), Anlage 3 (Gegenüberstellung/Abgrenzung Geltungsbereiche vBBP/GOP und VEP) und Anlage 4 (Informationen externe Kompensationsflächen/-maßnahmen)
- Bericht Nr. 16279.2b PI (Stand: 17.10.2024) zur Ermittlung der zulässigen Emissionskontingente für Gewerbegeräusche gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung), Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik (90449 Nürnberg)
- Untersuchungsbericht 02 (Stand: 03.09.2021) mit orientierender Baugrunduntersuchung, Gartiser, Germann & Piewak (96047 Bamberg)
- Untersuchungsbericht 01 (Stand: 07.06.2023) zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des örtlichen Untergrundes, Gartiser, Germann & Piewak (96047 Bamberg)

Weiterhin liegen folgende, zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gehörende Unterlagen vor:

- Bayerische Milchindustrie eG, Standortentwicklung Zapfendorf Modul 1; Entwässerungskonzept (Stand: 22.04.2024), Erläuterungsbericht mit Konzeptplan Niederschlagsentwässerung (M 1 : 500), , Plan - Nr. VE 00.00.05b Index b, Stand: 24.04.2024 und mit Bemessung von Regenrückhalteräumen gem. ATV A 117), SHI Planungsgesellschaft mbH, 26125 Oldenburg
- Bayerische Milchindustrie eG, MPI Zapfendorf Modul 1, Entwurfsplan Phasenplan Module 1 - 6 in zeitlicher Abstufung (M 1 : 750), Plan - Nr. EL 17.00.03, Stand: 30.08.2024, SHI Planungsgesellschaft mbH, 26125 Oldenburg
- Bayerische Milchindustrie eG, MPI Zapfendorf Modul 1, Entwurfsplan Perspektiven Modul 1 - 6 (ohne Maßstab), Plan - Nr. EL 17.00.09, Stand: 30.08.2024, SHI Planungsgesellschaft mbH, 26125 Oldenburg

Darüber hinaus liegen im Rahmen der frühzeitigen, förmlichen und erneuten förmlichen Beteiligung abgegebene Stellungnahmen mit umweltrelevanten/umweltbezogenen Informationen zu den Themen Immissionsschutz (Wahl der Immissionsorte, Vergabe von Emissions-/Zusatzkontingenten, Vorgaben zur künftigen Nachweisführung der Einhaltung der Kontingente, Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Gewerbe-, Verkehrslärm), Bodenschutz (Vorsehen eines Bodenmanagementkonzeptes), zu den Themen Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Wasserversorgung, Gewässerentwicklung, Gewässerschutz, Abwasser-/Niederschlagswasserbeseitigung, Altlasten- und Bodenschutz, Niederschlagswasserbeseitigung/-versickerung/-abfluss, vorbeugender Hochwasserschutz, Verkehr, Verkehrsführung, Erschließungssituation, Emissionen (Lärm, Geruch, Licht), Immissionsschutz, Brandschutz und Rettungswesen, zu wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Belangen, zu Belangen der Bodendenkmalpflege, des Landschafts- und Siedlungsbildes und des Naturschutzes (Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope und deren Kompensation, Hinweise und Änderungsvor-

gaben zur bisherigen Ausgleichsflächenplanung/-konzeption, Empfehlungen zur Plangebietseingrünung und zum Landschafts-/ Siedlungsbild) vor.

Der erneute Planentwurf bestehend aus der Planurkunde, der Planbegründung mit separatem Umweltbericht (inkl. Anlagen 1 bis 4) jeweils in der Fassung vom 17.10.2024, den vorgenannten Gutachten, den vorgenannten Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen sowie den vorgenannten, zum VEP gehörenden Planunterlagen sind in der Zeit vom

**28.10.2024 bis einschließlich 29.11.2024**

auf der Internetseite des Marktes Zapfendorf unter folgendem Link online/digital einsehbar/ zugänglich:

<https://www.zapfendorf.de/meine-gemeinde/bauen-wohnen/laufende-bauleitplanverfahren>

Zusätzlich sind die vorgenannten Unterlagen auch im Geoportal Bayern unter folgendem Link online/digital einsehbar/zugänglich:

<https://www.geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal>

Es wird darauf hingewiesen,

- dass Stellungnahmen während der Dauer der vorgenannten Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
- dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Wege abgegeben werden können,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und
- dass die vorgenannten Planunterlagen zusätzlich auch im Rathaus der Marktgemeinde Zapfendorf (Obergeschoss, Zimmer 14, Herrngasse 1, 96199 Zapfendorf) zu den allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen, öffentlich zugänglich sind und dort in Papierform eingesehen werden können.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 e DSGVO (Datenschutz - Grundverordnung) i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG (Bayerisches Datenschutzgesetz). Stellungnahmen ohne vollständige Absenderangaben erhalten keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen können dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ entnommen werden, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Markt Zapfendorf, 21.10.2024

S e n g e r  
Erster Bürgermeister

