

Markt Zapfendorf



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sassendorf GE Nord – Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH“

Begründung

Vorhaben- und
Erschließungsträger:

Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH
Gründlerstraße 3
96199 Zapfendorf/ Sassendorf

Verfahrensträger:

Markt Zapfendorf
Herrngasse 1
96199 Zapfendorf

Entwurfsverfasser:

HTS-Plan GmbH
Stöhrstraße 51
96317 Kronach

Planstand
aufgestellt:

ENTWURF
Kronach, 19.10.2023

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass und Erfordernis der Planung	3
2. Grundlagen und Planungsverlauf	3
3. Örtliche Gegebenheit	3-4
4. Raumplanung und benachbarte Gemeinden	4
5. Örtliche Planungen	4
5.1 Flächennutzungsplan	4-5
5.2 Bezug zu benachbarten Bebauungsplänen	5
6. Beschaffenheit und Lage des Plangebietes	5
6.1 Größe, Lage und Bestand	5-6
6.2 Topografie, Klima und Vegetation	6
6.3 Hydrologie	6
6.4 Geologie/ Baugrund	6-7
6.5 Ortsbild	7
6.6 Altlasten	7
6.7 Immissionen	7
6.8 Denkmalpflege	8
6.9 Sonstige Sachgüter	8
7. Geplante bauliche Nutzung	8
7.1 Geplante Bebauung	8
7.2 Festsetzungen	9
7.3 Geländeanpassungen	9
7.4 Vorsorgender Bodenschutz	9-10
7.5 Immissionen und Immissionsschutz	10
7.6 Lichtemissionen	10-12
7.7 Vermeidung von Vogelschlag	12
8. Vorgesehene Erschließung	12
8.1 Verkehr	12
8.2 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	13
8.2.1 Allgemeine Hinweise	13
8.2.2 Abwasserbeseitigung	13
8.2.3 Niederschlagswasserbeseitigung	13
8.3 Trinkwasserversorgung	13
8.4 Brandschutz	13
8.5 Sonstige Ver- und Entsorgungseinrichtungen	13
9. Kosten und Kostenträger	13
10. Behörden- und Trägerbeteiligung	14
11. Verfahrenshinweise	15-16
LITERATUR	17

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Das Unternehmen Rauh SR Fensterbau GmbH, Zapfendorf fertigt in der dritten Generation Fenster- und Türsysteme auf Holz-, bzw. Holz-Aluminium-Basis. Mit individuellen Lösungen sind sie international tätig. Im Rahmen der Planung der zukünftigen Unternehmensausrichtung und zur Sicherstellung einer wettbewerbsfähigen Position im internationalen Markt ist eine Betriebserweiterung erforderlich. Aus diesem Grund beabsichtigt die Firma Rauh SR Fensterbau GmbH, Zapfendorf, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Stefan Rauh, auf den nördlich des Firmensitzes gelegenen Grundstücken Flst.-Nrn. 536 und 537 der Gemarkung Sassendorf, Markt Zapfendorf, die bestehende Betriebsstätte in Sassendorf zu erweitern.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen muss im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

2. Grundlagen und Planungsverlauf

Der Marktgemeinderat Zapfendorf hat in seiner Sitzung am 17.09.2020 beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB für die Grundstücke Flst.-Nrn. 536 und 537 sowie einer Teilfläche des Flurweges Flst.-Nr. 9 in Sassendorf aufzustellen. Bezeichnet wird dieser als vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH". Planungsrechtliches Ziel ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO. Es wird mit der Planung sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen.

3. Örtliche Gegebenheit

Der Markt Zapfendorf liegt im westlichen Teil des Regierungsbezirkes Oberfranken und der Planungsregion Oberfranken West. Verwaltungsmäßig gehört die Marktgemeinde zum Landkreis Bamberg. Der Markt Zapfendorf befindet sich im Naturraum "Vorland der nördlichen Frankenalb" bzw. im „Fränkischen Keuper- Island“. Östlich vom Kernort Zapfendorf und nordwestlich des Gemeindeteils Sassendorf verläuft die Bundesautobahn A 73 in Nord-Süd-Richtung mit der Anschlussstelle Breitengüßbach. Der Gemeindeteil Sassendorf liegt rd. 5 km südöstlich von Zapfendorf und ca. 6 km nordöstlich von Breitengüßbach. Der Markt Zapfendorf ist gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Entfernungen sowohl nach Bamberg als auch nach Lichtenfels betragen ca. 20 km. Der nächste Bahnhof befindet sich in Zapfendorf.



Abb. 1: Lage Markt Zapfendorf,
Gemeindeteil Sassendorf
(Ausschnitt Karte „Bayern Atlas“)

Das Gemeindegebiet des Marktes Zapfendorf umfasst eine Fläche von ca. 30,5 km² und hat eine Bevölkerungsdichte von 164 EW/ km².

Die Einwohnerzahl der Marktgemeinde Zapfendorf ist nahezu konstant.

Markt Zapfendorf	Stand 31.12.2015	Stand 31.12.2020	Stand 31.12.2022
	5.102 EW	5.015 EW	5.025EW
Sassendorf	275 EW		267 EW

Größenvergleich:

Bevölkerung Landkreis Bamberg: 149.122 EW (Stand 31.12.2022)

Regierungsbezirk Oberfranken: 1.073.783 EW (Stand 31.12.2022)

Freistaat Bayern: 13.331.119 EW (Stand 30.06.2022)

4. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

Das Gemeindegebiet des Marktes Zapfendorf zählt lt. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zur Gebietskategorie **Allgemeiner ländlicher Raum - Raum mit besonderem Handlungsbedarf**. Diesen Räumen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raumes der Vorrang eingeräumt werden. Dabei sollen der jeweilige Grad, die Art und die Ursachen der Strukturschwäche Berücksichtigung finden. Insbesondere soll einer Bevölkerungsabwanderung durch Schaffung vielseitiger qualifizierter Arbeitsplätze sowie verbesserter Berufsbildungs- und Einkommensmöglichkeiten entgegengewirkt und die Wirtschaftsstruktur weiter ausgebaut werden.

Der Regionalplan (RP) der Region „Oberfranken - West“ weist der Markt Zapfendorf als Grundzentrum aus.

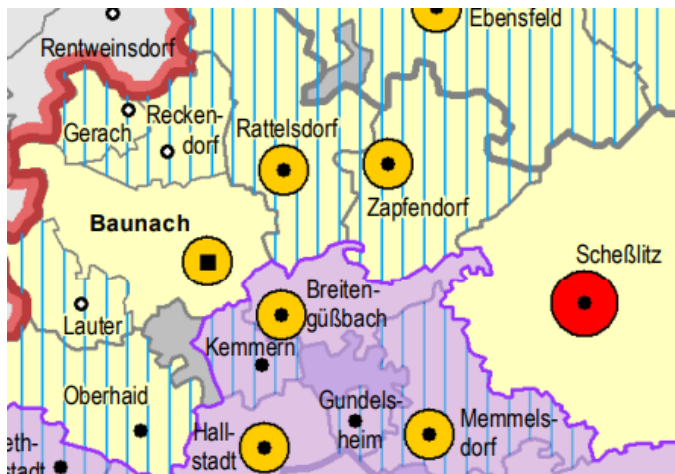


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Oberfranken-West – Raumstruktur angepasst 2018 an LEP

Nachbargemeinden sind nördlich der Markt Ebenfeld im Landkreis Lichtenfels, östlich die Stadt Scheßlitz, südlich die Gemeinde Breiten-güßbach und westlich der Markt Rattelsdorf im Landkreis Bamberg.

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet Sassendorf erfolgte im Jahr 1979(27.08.1979). Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Ausweisung des Gebietes „Hopfgarten“ erfolgte 1983 eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Eine weitere Änderung wurde mit der Ausweisung des Wohngebietes „Sassendorf Nordwest“ 2019 notwendig.

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Zapfendorf ist das Plangebiet als 'Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünland' nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB ausgewiesen. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Die vorgesehenen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes nicht überein. Eine Änderung der Darstellung hinsichtlich der Ausweisung von „Gewerblichen Bauflächen“ gemäß §1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO sowie notwendiger Verkehrswege, ist erforderlich. Folglich wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine 7. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Zapfendorf im Parallelverfahren durchgeführt.

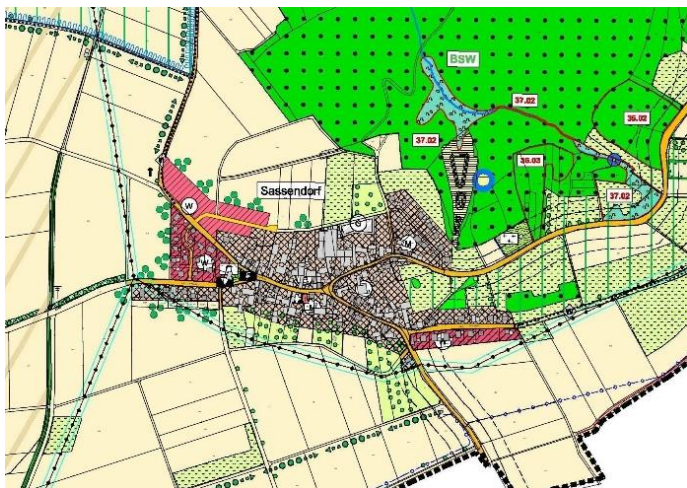


Abb. 3: Ausschnitt gültiger FNP 2019

5.2 Bezug zu benachbarten Bebauungsplänen

An den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt östlich (Mündungsbereich der Erschließungsstraße) der rechtskräftige Bebauungsplan "Sassendorf–Hopfengarten" vom 28.10.1983 an. Hier befindet sich ausschließlich Wohnbebauung, welche gemäß Bebauungsplan in einem Mischgebiet (MI) liegt. Nach Einschätzung der Rechtsberatung des Marktes Zapfendorf handelt es sich jedoch aufgrund der Gebieteigenart faktische um ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Westlich grenzt der Bebauungsplan das Allgemeine Wohngebiet "Sassendorf Nordwest" des Marktes Zapfendorf vom 05.12.2019 an.

6. Beschaffenheit und Lage des Plangebietes

Geografischen Koordinaten Sassendorf, Markt Zapfendorf:

Breitengrad: 49° 59' 25" Norden; **Längengrad:** 10° 56' 57" Osten; **Höhe:** 362 m ü. NHN.

6.1 Größe, Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage von Sassendorf. Es umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 536 und 537 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Flst.-Nr. 9 (Flurweg), Gemarkung Sassendorf. Die Grundstücke befinden sich, bis auf den Flurweg, in Privateigentum.

Begrenzt wird es:

- im Westen und Osten von
landwirtschaftlich genutzten Flächen (Flst.-Nrn. 535 und 538)
- im Norden von Flurwegen (Flst.-Nrn. 532 und 539)
- im Süden von der bebauten Ortslage (Flst.-Nrn. 8/1; 10; 12; 14; 15 und 17/1)

Die zu überplanende Fläche hat eine Größe von ca. 14.270 m².

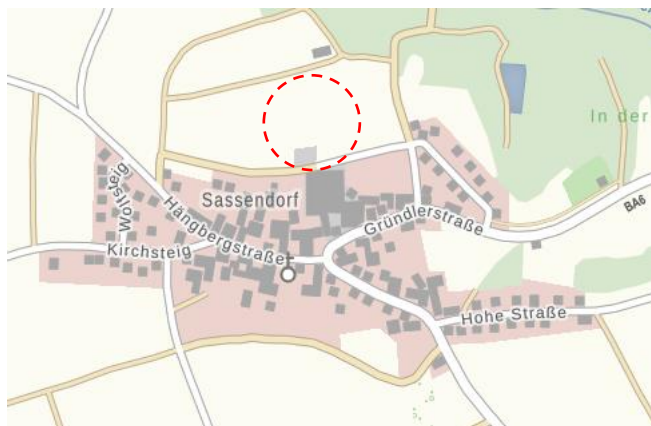


Abb. 5: Lage des Plangebietes in Sassendorf
(Ausschnitt Karte „Bayern Atlas“)

6.2 Topografie, Klima und Vegetation

Das Gelände fällt von Süden nach Norden ab. Höhen von 359 NHN auf 351 NHN. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt 614 mm bei einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von 8,5° C. Das Klima ist warm und gemäßigt. Schützenswerte Landschaftsbestandteile und Grünstrukturen sind vor Ort nicht vorhanden. Das Gebiet ist vegetationssoziologisch als Acker-Grünlandkomplex mit vorwiegend nitrophilen Arten zu sehen. Das zu bebauende Gelände dient bislang als landwirtschaftliche Nutzfläche, hauptsächlich Ackernutzung (Flst.-Nr.536) und Intensivgrünland (Flst.-Nr.537).

6.3. Hydrologie

Der Geltungsbereich liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas“ **nicht** im Bereich folgender Flächen:

1. Heilquellenschutzgebiete
2. Quellschutzgebiete
3. Geschützte HQ100 – Gebiete
4. Hochwassergefahrenflächen HQextrem
5. Hochwassergefahrenflächen HQ100
6. Hochwassergefahrenflächen HQhäufig
7. Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
8. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
9. Vorranggebiete für Hochwasserschutz
10. Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung
11. Vorranggebiet für die Wasserversorgung
12. Trinkwasserschutzgebiete
13. *wassersensible Bereiche*

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keinerlei Fließgewässer. An der Oberfläche austretendes Wasser wurde nicht beobachtet. Aufgrund der Vegetation ist von einem intakten, oberflächenfernen Grundwasserstand auszugehen. *Auf die Gefahren und Regelungen von einer Überflutung durch „wild“ abfließendes Oberflächenwasser infolge Starkregenereignisse (vgl. §37 WHG) wird nachdrücklich hingewiesen.*

6.4. Geologie/ Baugrund

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ befindet sich das Vorhaben in der geologischen Raumeinheit „Bamberg Nord“ (System: Jura, geologische Einheit: Obtususton-Formation)

Gesteins-

beschreibung: Tonstein, dunkel- bis schwarzgrau, nach oben schluffig bis feinsandig, z. T. schwach bituminös, mit Kalksteinbank

Baugrund:

Veränderlich feste Gesteine; oberflächennah oft stark verwittert, dann wasserempfindlich, setzungs-/hebungsempfindlich, Stau- oder Haftnässe gering bis deutlich, < 8 dm tief, räumlich wechselnd

Tragfähigkeit:	mittel bis hoch
Boden:	Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis -schuffton (Lösslehm mit lehmiger bis toniger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)
Grundwasser:	> 20 dm tief

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Demnach können keine Angaben zu Eignungsfähigkeit des örtlichen Untergrundes als Baugrund gemacht werden. Es wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des spezifisch örtlich anstehenden Untergrundes als Baugrund bzw. auf besondere Schwierigkeiten (Vorkommen von Fels o. ä.) gewinnen zu können.

6.5 Ortsbild

Das Ortsbild wird im Bereich der vorliegenden Planung durch die Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen in der südlich angrenzenden Ortslage von Sassendorf bestimmt. Die Baustruktur ist geprägt durch ein- und zweigeschossige Einzelhäuser mit Nebengebäuden, sowie Produktionsgebäuden des ansässigen mittelständigen Unternehmens Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH. *Außerdem befinden sich westlich und östlich des Planbereiches Wohngebiete, in der Einzelhausbebauung (Einfamilienhäuser) vorherrschend ist.*

6.6 Altlasten

Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Bamberg nicht aufgeführt. Auch der wirksame FNP/LSP macht hierzu keine Angaben. Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteterweise Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die zuständigen Stellen am LRA Bamberg sind in diesem Fall umgehend zu verständigen. Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten nach § 18 BBodSchG notwendig.

6.7 Immissionen

Mit Beeinträchtigungen durch direkt angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen ist zu rechnen. Geräusch-, Geruchs- und Staubimmissionen aus der Bewirtschaftung der Flächen können nicht ausgeschlossen werden. Notwendige Terminarbeiten auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten müssen toleriert werden.

Außerdem ist Gewerbelärm, ausgehend von den südlich gelegenen Produktionsgebäuden der Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH maßgeblich.

Im IBAS-Bericht Nr. 19.10943-b01, WOHNGEBIET "SASSENDORF NORDWEST", ZAPFENDORF, Schalltechnische Untersuchungen zur Geräuscheinwirkung, vom 09.04.2019 wurde aufgezeigt gezeigt, dass der Immissionsanteil des Bestandbetriebs der Fa. Rauh SR Fensterbau sowohl zur Tag- als zur Nachtzeit die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete um 7 dB unterschreitet. Zwischenzeitlich wurden wirksame Schallschutzmaßnahmen an technischen Anlagen durchgeführt, so dass der Bestandsbetrieb noch weiter unter den Immissionsrichtwerten für WA-Gebiete liegt. Somit besteht ausreichendes schalltechnisches Potential für eine Erweiterung der Produktionsstätte.

Östlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung, welche gemäß dem Bebauungsplan "Sassendorf-Hopfengarten" in einem Mischgebiet (MI) liegt. Aufgrund der Baustruktur handelt es sich faktisch um ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Bei einem Immissionsrichtwert gem. TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für ein Allgemeines Wohngebiet steht auch hier ein ausreichendes schalltechnisches Entwicklungspotenzial zur Verfügung

6.8 Denkmalpflege

Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmale:
Gemäß „Bayern Atlas Plus“ (Bayer. Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Bodendenkmale noch Baudenkmale noch schützenswerte bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmale. Diesbezügliche Belange werden somit weder durch die vorliegende Planung noch durch die künftig daraus resultierenden, zulässigen Nutzungen tangiert. Bodeneingriffe jeder Art sind genehmigungspflichtig. Bei den Bauarbeiten möglicherweise zu Tage tretende Bodendenkmale (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.) sind gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

6.9 Sonstige Sachgüter

Sonstige Sachgüter sind vor Ort nicht existent.

7. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfasste Gebiet hat eine Fläche von ca. 14.270 m². Die von der Planung betroffenen Grundstücke Flst.-Nrn. 536 und 537, Gemarkung Sassendorf, befinden sich in Privateigentum, die Teilfläche des Weges Grundstück Flst.-Nr. 9 (TF), Gemarkung Sassendorf, ist Gemeindeeigentum.

Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

Nettobauland	10.700,00 m²	75 %
Verkehrsfläche	570,00 m²	4 %
Grünflächen	3.000,00 m²	
privates Grün (Eingrünung)	1.820,00 m ²	
Ausgleichsfläche im Norden	930,00 m ²	21 %
Retentionsbecken (naturnah)	250,00 m ²	
gesamt	14.270,00 m²	100,0 %

7.1 Geplante Bebauung

Vorgesehen ist die Errichtung einer neuen Fertigungs- und Lagerhalle. Diese wird in Teilbereichen zweigeschossig ausgebaut. Die geplante Halle hat eine Abmessung von 25 m x 84 m. Die vorgesehene Firsthöhe ab Gelände beträgt *ca. 7,50 m*. Sowohl die Höhe als auch die bauliche Ausführung orientiert sich am Gebäudebestand der südlich angrenzenden Betriebsstätte sowie an der örtlichen Topographie. Im südlichen Drittel der Halle soll eine Fertigung für Aluminium-Fensterprofile untergebracht und der nördliche Teil zu Lagerzwecken genutzt werden.

Zur Produktion der Aluminium-Profile sollen Maschinen zur Metallverarbeitung (Sägen, Fräsen, CNC-Maschinen usw.) zum Einsatz kommen. Weiter ist die Aufstellung eines Kompressors in der Halle geplant. Eine Zu- und Abluft von außen ist nicht notwendig

Die Betriebszeiten 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.

Eine weitere, analoge Halle soll zu einem späteren Zeitpunkt entstehen. In dieser möchte der Bauherr neben Fertigung und Lagermöglichkeiten, Verwaltungsräumen und eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter integrieren.

7.2 Festsetzungen

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

Der Planbereich wird gemäß § 8 Abs.2 Nr. 1 und 2 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) mit zwei Teilflächen ausgewiesen.

Teilgebiet 1 - § 8 Abs.2 Nr. 1 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Ausgeschlossen werden Vorhaben gemäß

§ 8 Abs.2 Nr.2 BauNVO (Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude),

§ 8 Abs.2 Nr.3 BauNVO (Tankstellen) sowie

§ 8 Abs.2 Nr.4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke)

Teilgebiet 2 - § 8 Abs.2 Nrn.1,2 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausgeschlossen werden Vorhaben gemäß

§ 8 Abs.2 Nr.3 BauNVO (Tankstellen) sowie

§ 8 Abs.2 Nr.4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke)

Ausnahmsweise zugelassen wird gemäß § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassen untergeordnet sind. Es ist eine Wohnung innerhalb des geplanten Gebäudes oder in einem direkten Anbau zulässig. Dabei darf die **Wohnfläche 140 m²** nicht überschreiten.

Die Ausnahmen nach [§ 8 Abs.2 Nrn. 3 und 4 BauNVO](#) werden nicht durch Anwendung des § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO zum Bestandteil des Bebauungsplanes

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl GRZ auf 0,8 und die Geschoßflächenzahl GFZ auf 1,3 festgesetzt. Als Höchstmaß werden für Gebäude 2 Vollgeschosse (EG+UG) festgeschrieben. Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude beträgt 9,00 m. Gemessen wird dabei von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante der Außenwand - Oberkante der Dachhaut. Bezugspunkt ist das Höchste, an die benannten Grundstücke angrenzende Straßenniveau der Zufahrtsstraße.

Innerhalb des Baugebiets wird entsprechend den Vorhaben ein Baufenster mit einer Breite von durchschnittlich 82,20 m und einer Länge im Mittel von 122,80 m festgesetzt. Außerdem wurde es notwendig, Flächen für Eingrünungen und Ausgleich festzulegen.

Bei einer Einfriedung der Baugrundstücke muss zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten und Westen ein Abstand von mindestens 0,5 m eingehalten. Die nach AGBGB geforderten Pflanzabstände werden beachtet.

7.3 Geländeanpassungen

Um die geplanten Bauvorhaben zu realisieren, werden aufgrund des nach Norden abfallenden Geländes im bebaubaren Bereich nicht unerhebliche Auffüllungen und individuelle Geländeanpassungen notwendig. Diese sind zulässig.

7.4 Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen (v.a. Verdichtung und Befahrbarkeit) und stofflichen Beeinträchtigungen sind die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Die Einhaltung der genannten DIN-Vorschriften sichert

gleichzeitig die Infiltrationsleistung (Grundwasserneubildung) als auch die Schutzwirkung (Filter- und Pufferfunktion) des Bodens.

Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur ordnungsgemäßen Verwertung des Bodenmaterials sind Erd- und Tiefbauarbeiten in boden-schonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 (Bodenarbeit im Landschaftsbau, hier v.a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Baumaßnahmen) auszuführen

7.5 Immissionen und Immissionsschutz

Die Firmenerweiterung des holz- und metallverarbeitenden Betriebes Fa. RAUH Fensterbau GmbH führt zu Emissionen, die sich auf die umliegende Wohnbebauung auswirken können.

Um möglichen Konflikten seitens der Lärmentwicklung vorzubeugen und den entsprechenden gesetzlichen Anforderungen zu genügen, wurden **Schallschutztechnische Untersuchungen** durch die **IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH 95444 Bayreuth** durchgeführt.

Hinsichtlich des Gewerbelärms wurde für die ausgewiesenen Gewerbefläche des Bebauungsplans eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 erarbeitet. Um die schalltechnischen Anforderungen zu erfüllen, sind im Plangebiet nur Betriebe und Anlagen zugelassen, deren gesamte Schallemission das jeweils im Bebauungsplan festgesetzte Emissionskontingent nicht überschreitet.

Eine schalltechnische Beurteilung des konkreten Planvorhabens hat aufgezeigt, dass sich der geplante Betrieb einer Produktions- und Lagerhalle verträglich in die o.g. Emissionskontingente einfügt und darüber hinaus noch ausreichend schalltechnisches Potenzial für weitere Entwicklungen besteht.

Mit den schalltechnischen Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft Immissionskontingente, die die Planwerte zur Tag- und Nachtzeit einhalten. Die zusätzlich zur Vorbelastung hinzukommenden gewerblichen Geräuschimmissionen sind damit als irrelevant im Sinne der TA Lärm einzustufen.

Die Schallschutztechnischen Untersuchungen der IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH 95444 Bayreuth vom 07.11.2023 werden Teil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

In Abwägung zwischen den Betriebsbelangen und den Anforderungen an ein gesundes Wohnumfeld wird die geplante Firmenerweiterung wie vorgesehen für städtebaulich vertretbar gehalten.

7.6 Lichtemissionen

Die Durchdringung unseres Lebensraumes mit künstlichem Licht wird umgangssprachlich auch als «Lichtverschmutzung» bezeichnet. Bildlichen Ausdruck findet diese, wenn das Licht von Gebäuden und Anlagen bei Dunst, Nebel oder einer niedrigen Wolkendecke an den Wassertröpfchen reflektiert wird und sich eine großräumige «Lichtglocke» bildet. Studien haben gezeigt, dass solche «Lichtglocken» Zugvögel, die nachts unterwegs sind, in ihrer Orientierung stören und von ihrem Kurs abbringen können. Aber auch lokale Lichtquellen können nachtaktive Tiere beeinträchtigen, indem sie ihren Lebensraum zerschneiden, ihren Aktionsradius einschränken und das Nahrungsangebot reduzieren.

Immer mehr fühlen sich Menschen in ihrem Wohlbefinden durch Lichtemissionen gestört – sowohl durch Außenbeleuchtungen in der Nacht als auch am Tag durch Sonnenlicht, das an künstlichen Flächen wie Glasfassaden oder Photovoltaikanlagen reflektiert wird. Aus diesem Grund sind Lichtemissionen in erster Linie mit Maßnahmen an der Quelle zu begrenzen. Solche Maßnahmen werden durch die nachfolgenden Grundsätze zur Begrenzung von Lichtemissionen aufgezeigt. Sie dienen insbesondere dazu, Lichtemissionen zu vermeiden, die räumlich, zeitlich oder punkto Intensität über

den reinen Beleuchtungszweck hinausgehen (unnötige Emissionen) oder aufgrund ihrer spektralen Zusammensetzung negative Auswirkungen haben. Auf diese Weise gilt es, Störungen für den Menschen, die Natur oder des Landschaftsbildes zu vermeiden.

- 1. Notwendigkeit** **«Nur beleuchten, was beleuchtet werden muss.»**
Ein individuelles Beleuchtungskonzept kann zur Klärung der Notwendigkeit hilfreich sein.
- 2. Intensität / Helligkeit** **«Nur so hell beleuchten, wie nötig, das heißt, die Bedürfnisse sind mit der geringstmöglichen Gesamtlichtmenge abzudecken.»**
Die Anpassung der Helligkeit an den Beleuchtungszweck ist eine wichtige Maßnahme, um Lichtemissionen und deren Auswirkungen auf Menschen und Umwelt zu begrenzen. Gleichzeitig lässt sich so auch Energie sparen. LED-Leuchten mit geeignetem Vorschaltgerät lassen sich stufenlos dimmen und sehr präzise auf die erforderliche Lichtintensität einstellen.
- 3. Lichtspektrum / Lichtfarbe** **«Sorgfältige, auf den Beleuchtungszweck und den Beleuchtungsort abgestimmte Wahl des verwendeten Lichtspektrums.»**
Unterschiedliche Leuchtmittel erzeugen Licht mit unterschiedlicher spektraler Zusammensetzung. Viele nachtaktive Tiere, insbesondere viele Insekten, werden durch Licht mit kurzen Wellenlängen (UV- und Blaulicht) angezogen. Warmweiße LED-Leuchten sind weniger energieeffizient als kaltweiße und neutralweiße LED-Leuchten. Dafür weisen sie im Lichtspektrum einen geringeren Blauanteil auf, der eine besonders negative biologische Auswirkung hat. Es sollten deshalb möglichst warmweiße LED eingesetzt werden.
- 4. Auswahl und Platzierung der Leuchten** **«Passenden Leuchtentyp wählen und Leuchten geeignet platzieren, damit die Beleuchtung möglichst präzise und ohne unnötige Abstrahlungen in die Umgebung erfolgt.»**
Ein zentrales Element zur Begrenzung von Lichtemissionen in die Umgebung ist die für den jeweiligen Beleuchtungszweck optimierte Wahl des Leuchtentyps und die geeignete Platzierung der Leuchten, damit die Beleuchtung möglichst präzise erfolgt und die Abgabe von Streulicht in die Umgebung minimiert wird. Die Beleuchtung ist so zu planen, dass Dunkelkorridore und -gebiete um beleuchtete Infrastrukturen herum erhalten bleiben (z. B. in Grüngürteln), damit die Lebensräume nachtaktiver Tiere vernetzt und intakt bleiben. Die Leuchten sollen eine gute Lichtlenkung aufweisen, damit nur diejenigen Flächen beleuchtet werden, die Licht benötigen. Durch eine Optimierung der Höhe der Leuchten über dem Boden (sog. Lichtpunkthöhe) lassen sich die Fernwirkung und die Emissionen auf direkt angrenzende Wohn- oder Naturräume vermindern. Außerdem sollen sie dicht sein, damit Insekten nicht eindringen können.
- 5. Ausrichtung** **«Grundsätzlich von oben nach unten beleuchten. Die Leuchten bei der Montage präzise ausrichten.»**
Grundsätzlich sollte von oben nach unten beleuchtet werden, um unnötige Abstrahlungen in den Nachthimmel zu vermeiden. Die Leuchten müssen bei der Montage präzise so ausgerichtet werden, dass nur beleuchtet wird, was zu beleuchten ist und keine direkte Einsicht in die Lichtquelle möglich ist.
- 6. Zeitmanagement / Steuerung** **«Die Beleuchtung nach Möglichkeit bedarfsgerecht steuern und zeitweise ausschalten oder reduzieren.»**
Moderne LED-Leuchten lassen sich ohne Verzögerung ein- und ausschalten sowie stufenlos dimmen. In Kombination mit intelligenten Steuerungssystemen ist es damit möglich, Beleuchtungen bedarfsgerecht zu steuern und das Licht nur dann einzuschalten, wenn es auch tatsächlich benötigt wird. Lange lineare Beleuchtungsstrukturen wie insbesondere Straßenbeleuchtungen können für Insekten eine unüberwindbare Barriere darstellen und auch die Flugkorridore von Fledermäusen in ihr Jagdgebiet unterbrechen. Die heutige Technologie erlaubt es, auch lichtstarke öffentliche Beleuchtungen bedarfsgerecht zu steuern, und zwar sowohl zeitlich als auch bezüglich der Intensität. Die Auswirkungen von künstlicher Beleuchtung auf Tiere und ihre Lebensräume können je nach Jahreszeit unterschiedlich ausfallen: Eine Störung des Vogelzugs ist im Frühling (März bis Mai) und im Herbst (August bis November) möglich, besonders bei Nebel oder bedecktem Himmel. Einschränkungen der Beleuchtung, die auf den Schutz der Zugvögel abzielen, sind daher insbesondere in diesem Zeitraum angezeigt.

7. Abschirmungen **«Zusätzliche Abschirmungen in spezifischen Problemfällen.»**

In spezifischen Problemfällen können die Emissionen in die Umgebung mit zusätzlichen Abschirmungen an den Leuchten weiter beschränkt werden.

Reflexion von Sonnenlicht

Sonnenlicht, das an künstlichen Elementen wie Glasfassaden, Metallverkleidungen, Fensterscheiben, Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) oder Sonnenkollektoren reflektiert wird, darf zu keinen schädlichen oder lästigen Auswirkungen in der Nachbarschaft führen. Die Blendungswirkung von spiegelnden Flächen hängt im Wesentlichen von der Intensität der Reflexionen und deren Einwirkdauer ab. Die Intensität der Reflexionen ihrerseits ist abhängig von der Oberflächenbeschaffenheit des Materials und vom Einstrahlungswinkel der Sonne. Mit speziellen Behandlungen der Oberfläche (z.B. strukturierte «antireflex» Glasoberflächen) kann die Intensität der Reflexionen vermindert werden, indem das reflektierte Licht stärker gestreut wird. Im Hinblick auf eine Reduktion der Blendungswirkung in der Umgebung sind somit je nach baulicher Situation unterschiedliche Lösungen betreffend Reflexionsgrad der eingesetzten Materialien sinnvoll.

7.7 Vermeidung von Vogelschlag

Prinzipiell steigt mit zunehmender Glasfläche das Kollisionsrisiko. Bei hoher Vogelaktivität und attraktiver Umgebung können schon verhältnismäßig kleine Glasflächen an Gebäuden ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko darstellen. Viele klassische Vogelfallen lassen sich durch alternative Materialien vermeiden. Transluzentes, mattes und strukturiertes Glas sowie entsprechende Polycarbonatprodukte erzeugen keine realistischen Spiegelungen auf den Oberflächen. Diese Materialien sorgen für angenehmes Streulicht ohne harte Schlagschatten und sind eine vogelfreundliche Lösung für alle Gebäudebereiche. Wenn dennoch mit transparentem oder spiegelndem Glas gebaut wird, müssen die potenziell gefährlichen Scheiben mit Vogelschutzmarkierungen versehen werden, um Kollisionen so weit wie möglich zu reduzieren. Vorgebaute Strukturen können sowohl als dekorative Elemente als auch dem Vogelschutz dienen.

8. Vorgesehene Erschließung

8.1 Verkehr

Die Zufahrt erfolgt von der "Gründlerstraße" aus über die Straße "Am Felsenkeller" und den derzeit vorhandenen Flurweg (Flst.-Nr. 9) in nordwestlicher Richtung. Der Flurweg wird im Rahmen der Baugebieterschließung bis zum westlichen Ende des Plangebietes zu einer Erschließungsstraße mit Belastungswerten für Gewerbegebiete und somit einer Mindestfahrbahnbreite von 4,50 m ausgebaut. Die Erschließung findet unter Berücksichtigung der bestehenden städtebaulichen Verhältnisse in der Ortslage Sassendorf statt. Es spielen dabei insbesondere die örtlichen Verkehrsverhältnisse eine Rolle, die aufgrund ihrer Ausbauart und der begrenzten Kapazität einen zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr nur in beschränktem Umfang aufnehmen können. Bei der Straße "Am Felsenkeller" handelt es sich um eine innerörtliche Straße mit vorwiegender Erschließungsfunktion, die ausbaubedingt nur mit verminderter Geschwindigkeit befahren werden kann. Durch verkehrsregelnde Maßnahmen (verminderte Geschwindigkeit, Regelung Begegnungsverkehr) kann gewährleistet werden, dass der Neuverkehr den Verkehrserfordernissen angemessen angebunden werden kann.

Es ist dabei davon auszugehen, dass es sowohl zur Zunahme des PKW-Verkehrs als auch des Lieferverkehrs (3 -5 LKW /Tag) kommen wird.

Zum Abtransport der gefertigten Produkte ist mit maximal 3 Lkw pro Tag zu rechnen. Die Anlieferung von Rohmaterialien usw. erfolgt weiterhin im Bestand. Zusätzlich wird ein Lkw für den Wechsel von Containern berücksichtigt. Der betriebsinterne Transport von Materialien sowie die Be- und Entladung der Lkw erfolgt per Elektrostapler.

Zur Tagzeit wird für den Mitarbeiterparkplatz von 2 vollständigen Parkplatzwechseln ausgegangen (10 Stellplätze, somit 40 Bewegungen pro Tag). Während der Nachtzeit ist der Parkplatz nicht in Benutzung.

8.2 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.2.1 Allgemeine Hinweise

Alle neu geplanten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind analog den benachbarten Siedlungsflächen in unterirdischer Bauweise auszuführen. Dies dient insbesondere dem Schutz des Siedlungs- und Landschaftsbildes. Zwischen künftig geplanten bzw. festgesetzten Baumstandorten und bestehenden bzw. geplanten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

8.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Anbindung der Schmutzwasserleitung erfolgt an den bereits vorhandenen Kanal innerhalb des Flurweges. Von dort aus wird das Schmutzwasser zur vollbiologischen Kläranlage Zapfendorf weitergeleitet.

8.2.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser und unbelastete Oberflächenwasser werden in einer separaten Regenwasserleitung in ein auf dem nördlichen Grundstücksteil vorgesehenes Retentionsbecken abgeleitet. Von dort aus erfolgt eine gedrosselte Ableitung des gesammelten Wassers über vorhandene Gräben in den nordöstlich gelegenen Vorfluter 'Lauer Bach'. Des Weiteren soll Niederschlagswasser innerhalb der Grünflächen verrieselt werden und versickern. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt nicht. Für die Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten.

8.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wasserversorgungsnetz des Marktes Zapfendorf. Der Gemeindeteil Sassendorf ist an das Fernwassernetz der Fernwasserversorgung Oberfranken angeschlossen. Die Versorgung kann sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht als gesichert angesehen werden. Die Anbindung an das Trinkwassernetz soll über die bereits vorhandene innerbetriebliche Ringleitung erfolgen.

8.4 Sonstige Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Der Markt Zapfendorf wird durch die *Bayernwerk Netz GmbH* mit Strom versorgt. Durch die Deutsche Telekom wird der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetzt sichergestellt. Die Abfuhr fester Abfallstoffe ist zentral geregelt und erfolgt im Auftrag des Landkreises Bamberg. Notwendige Infrastruktureinrichtungen sind in Abstimmung mit den zuständigen Spartenträgern und der Gemeinde zu errichten. Die Vorgaben der jeweiligen Spartenträger bei der Leitungsverlegung o. ä. sind im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Ausführungsplanung sowie insbesondere bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

8.5 Brandschutz

Die Bereitstellung von Löschwasser wird durch das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt. Dabei muss für den Geltungsbereich des Plangebietes maximal die Löschwassermenge von 96 m³/h für den Brandgrundschutz entsprechend des DVGW - Regelwerkes, Arbeitsblatt W405, zur Verfügung stehen. Der Feuerschutz erfolgt durch Unterflurhydranten. Rettungswege und Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden entsprechend den baurechtlichen Vorschriften und DIN-Normen hergestellt.

9. Kosten und Kostenträger

Die Planungs- und Durchführungskosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sassendorf GE Nord", Markt Zapfendorf sowie die Kosten für Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden vom Vorhabenträger getragen. Die konkrete Kostenübernahme wird im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages (*Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB*) zwischen dem Markt Zapfendorf und dem Vorhabenträger geregelt.

10. Behörden- und Trägerbeteiligung

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB betrifft. Aus diesem Grund werden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt, da bei diesen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung betroffene Belange gesehen werden bzw. davon ausgegangen wird, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage das Erstellen eines Planentwurfes möglich wird:

10.1	Regierung Oberfranken	Ludwigstraße 20	95420 Bayreuth
10.2	Landratsamt Bamberg	Ludwigstraße 23	96052 Bamberg
10.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	Ludwigstraße 23	96052 Bamberg
10.4	Industrie- und Handelskammer für Oberfranken	Bahnhofstraße 25/27	95444 Bayreuth
10.5	Handwerkskammer Oberfranken	Kerschensteinerstr. 7	95448 Bayreuth
10.6	Wasserwirtschaftsamt	Kulmbacher Str. 15	96317 Kronach
10.7	Amt für Ländliche Entwicklung Ofr.	Nonnenbrücke 7a	96047 Bamberg
10.8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Schillerplatz 15	96047 Bamberg
10.9	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dezernat G23	Schloss Seehof	96117 Memmelsdorf
10.10	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Schranne 3	96049 Bamberg
10.11	Bayer. Bauernverband	Weide 28	96047 Bamberg
10.12	Bayernwerk Netz GmbH	Hallstadter Str. 119	96052 Bamberg
10.13	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Technische Infrastruktur, Niederlassung Süd	Memmelsdorfer Str. 209 a	96052 Bamberg
10.14	Fernwasserversorgung Oberfranken	Ruppen 30	96317 Kronach

Thomas Kleylein
Geschäftsführer

Syndia Wiegand-Räse
Architektin

Kronach, am 19.10.2023

11. Verfahrensverlauf

1. *Der Marktgemeinderat Zapfendorf hat in der Sitzung am 17.09.2020 gemäß §2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.*
2. *Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 08.07.2020 hat in der Zeit vom 15.10.2020 bis 02.011.2020 stattgefunden.*
3. *Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 08.07.2020 hat in der Zeit vom 15.10.2020 bis 02.011.2020 stattgefunden.
Die Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB erfolgte im gemeindlichen Mitteilungsblatt am 25.09.2020. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit den Schreiben vom 01.10.2020 von der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB benachrichtigt.
Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Marktgemeinderats Zapfendorf am 17.06.2021 abgewogen und der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.*
4. *Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit **19.07.2021 bis 20.08.2021** beteiligt.*
5. *Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **19.07.2021 bis 20.08.2021** öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes wurde am 09.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit den Schreiben vom 15.07.2021 von der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB benachrichtigt.
Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Marktgemeinderats Zapfendorf am 20.01.2022 abgewogen.
Nach Abwägung der Stellungnahmen wurde eine Entwurfsänderung notwendig. Der Marktgemeinderat von Zapfendorf beschloss in seiner Sitzung am 08.12.2022 für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH“, in der Fassung vom 25.11.2022 in der Zeit vom **09.01.2023 bis 09.02.2023** eine erneute Offenlegung mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 23.12.2023
Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Marktgemeinderats Zapfendorf am 19.10.2023 abgewogen.
Nach Abwägung der Stellungnahmen wurde eine weitere Entwurfsänderung notwendig.
Der Marktgemeinderat von Zapfendorf beschloss in seiner Sitzung am 19.10.2023 für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH“, in der Fassung vom 19.10.2023 in der Zeit vom **04.00.2023 bis 05.01.2024** eine erneute, Offenlegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4a Abs. 3 BauGB. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 24.11.2023.*
6. *Der Markt Zapfendorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 00.00.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH“, in der Fassung vom 00.00.2023 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.*

Zapfendorf, den

.....

1. Bürgermeister

(Siegel)

7. Das Landratsamt Bamberg hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH“ mit Bescheid vom 00.00.20323; AZ; gemäß §10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Bamberg, den

.....

(Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Zapfendorf, den

.....

1. Bürgermeister

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 00.00.2024 gemäß § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB, der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 00.00.2024 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Zapfendorf, den

.....

1. Bürgermeister

(Siegel)

LITERATUR

- Ausschnitt FLÄCHENNUTZUNGSPLAN des Marktes Zapfendorf (Stand 2019)
- BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- *BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)*
- *BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023*
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), Bayern Viewer-Denkmal
URL: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik> [Stand: 09.2019]
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm
[Stand: 09.2019]
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.),
Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, -
URL:https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm
[Stand: 09.2019]
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR BAUEN, WOHNEN UND VERKEHR (HRSG.),
BAYSIS; -URL:
<https://www.baysis.bayern.de/webgis/synserver?project=webgis> [Stand: 18.10.2019]
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG
UND HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 01.03.2018,
URL:<http://www.landesentwicklungbayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungs-programm-bayernlep/> [Stand: 09.2019]
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND
VERBRAUCHERSCHUTZ (HRSG.) 2007,
Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung,
2.Auflage, München
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION OBERFRANKEN-WEST, -URL:
http://www.oberfranken-west.de/media/custom/2499_71_1.PDF?1542873255 [Stand: 2018]
- *BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR BAUEN, WOHNEN UND VERKEHR
p 20/21 – Planungshilfen für die Bauleitplanung. Fassung 20/21, München, Juli 2021*
- *EMPFEHLUNGEN ZUR VERMEIDUNG VON LICHEMISSIONEN Stand 2021
Herausgegeben vom Bundesamt für Umwelt BAFU Bern, 2021*
- *SCHALLSCHUTZTECHNISCHEN UNTERSUCHUNGEN vom 07.09.2023
IBAS Ingenieurgesellschaft Für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbh
Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth*