

Markt Zapfendorf



Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Zapfendorf, Lkr. Bamberg

7. Änderung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Sassendorf GE Nord –
Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH“

Erläuterungsbericht

Verfahrensträger:	Markt Zapfendorf Herrngasse 1 96199 Zapfendorf
Entwurfsverfasser:	HTS-Plan GmbH Stöhrstraße 51 96317 Kronach
Planstand	VORENTWURF
aufgestellt:	Kronach, 08.07.2020

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Derzeitige planungsrechtliche Situation	3
2. Anlass und Erfordernis der Planung	3
3. Lage und Beschaffenheit der Änderungsfläche	3
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
5. Inhalt der 7. Flächennutzungsplanänderung	4
6. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 Satz 1, § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB	4
6.1 Schutzgut Mensch	4
6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	4
6.3 Schutzgut Boden	4
6.4 Schutzgut Wasser	5
6.5 Schutzgut Klima / Luft	5
6.6 Schutzgut Landschaft	6
6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	6
6.8 Wechselwirkungen	6
7. Zusammenfassung	5-6
8. Verfahren	6
9. Träger öffentlicher Belange	7

1. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Zapfendorf ist der zu beplanende Bereich auf den Grundstücken Fl.Nrn. 536 und 537 der Gemarkung Sassendorf als landwirtschaftliche Fläche bzw. Grünland ausgewiesen.

2. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Marktgemeinderat des Marktes Zapfendorf hat in seiner Sitzung am 17.09.2020 beschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Gewerbegebiet im Norden des Gemeindeteils Sassendorf für die Erweiterung der Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH zu schaffen.

Dem Vorhaben stehen die Flächenausweisungen im derzeit gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan entgegen. Festgesetzte 'Flächen für die Landwirtschaft bzw. Grünland' nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB müssen in 'Gewerbliche Bauflächen' nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO sowie 'Grünflächen' nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB geändert werden.

Dies soll mit der 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sassendorf GE Nord - Fa. Rauh SR Fensterbau GmbH“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

3. Lage und Beschaffenheit der Änderungsfläche

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage von Sassendorf. Es umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 536 und 537 und eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 9, jeweils der Gemarkung Sassendorf.

Begrenzt wird es

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

Das Gelände fällt von Süden nach Norden ab. Höhen von 359 HNH auf 351 HNH.

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. Das Gebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten und von wasserwirtschaftlichen Vorbehalts- und Vorrangflächen. Der Boden ist aus sandigen und tonigen Bestandteilen zusammengesetzt, außerdem findet man Anteile von Mergel und Kalkstein. Im Vorhabenbereich sind keine Altlasten bekannt. Das Gebiet ist vegetationssoziologisch als Acker-Grünlandkomplex mit vorwiegend nitrophilen Arten zu sehen. Das zu bebauende Gelände dient bislang als landwirtschaftliche Nutzfläche, hauptsächlich Ackernutzung. Erhaltenswerten Grünstrukturen sind nicht vorhanden.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Gemeindegebiet des Marktes Zapfendorf wurde sowohl im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als auch im Regionalplan (RP 4) der Region „Oberfranken - West“ als **Grundzentrum** ausgewiesen. Es zählt zur Gebietskategorie '**Raum mit besonderem Handlungsbedarf**'.

Durch eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, ist der Nachfrage nach verfügbarem Bauland möglichst Rechnung zu tragen. In der Regel soll eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden, Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden, um eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern. Ziele sowohl der Landesentwicklung als auch der Regionalplanung wurden in der vorliegenden Planung weitestgehend berücksichtigt. Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan und durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Der Markt Zapfendorf verfolgt seinerseits ebenfalls das Ziel, Flächen nutzbar zu machen, die aufgrund ihrer Voraussetzungen (Lage, Vorbelastungen) für die geplante Nutzungsart besonders geeignet und die geringstmöglichen negativen Auswirkungen auf die Umweltfaktoren nach sich ziehen. Er wird damit auch seiner Verpflichtung gemäß § 1 BauGB gerecht, durch vorausschauende Planung seine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er trägt dazu bei, Schäden am Orts- und Landschaftsbild abzuwenden.

5. Inhalt der 7. Flächennutzungsplanänderung

Konkret werden folgende Änderungen vorgenommen:

Fläche / Teilfläche (Fl.Nr./ Gemarkung Sassendorf)	Darstellung im bestehenden Flächennutzungsplan	Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan
Teilflächen 536 ; 537	'Flächen für die Landwirtschaft' nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB	'Gewerbliche Bauflächen' nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO
Teilflächen 536 ; 537	'Flächen für die Landwirtschaft' nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB	Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB; ⇒ <i>Ausgleichsflächen</i> (<i>Pflanzflächen und Streuobstwiese</i>) Flächen für Abwasserbeseitigung nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB bzw. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB ⇒ <i>Regenwassersammelbecken</i>

6. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 Satz 1, § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Im Zuge des Parallelverfahrens erfolgt im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sassendorf GE Nord" eine Umweltverträglichkeitsprüfung zur 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

6.1 Schutzgut Mensch

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie der Erholungs- und Freizeitwert eines Gebietes. Im Plangebiet befinden sich derzeit keine Strukturen, die Erholungsfunktion aufweisen. Im Hinblick auf den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr ist durch das geplante Gewerbegebiet mit einer Zunahme der Lärm- und Schadstoffimmission zu rechnen. Eine Vorbelastung ist bereits durch das westlich angrenzende Mischgebiet (Dorfgebiet) 'Am Felsenkeller' gegeben. Es ist insgesamt von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Eine vertiefende Behandlung des Schutzgutes Tiere erfolgte im Rahmen der Vorbetrachtungen nicht, da im Vorfeld keine Hinweise auf besondere Artenvorkommen vorlagen. Das Gelände ist extensiv genutztes Acker- und Grünland. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Es ist hier von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

6.3 Schutzgut Boden

Der natürlich gewachsene Boden unterliegt vorwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung, hauptsächlich Acker und Wiesen zur Schnittnutzung. Altlasten liegen nicht vor.

Durch die topographisch bedingten Anpassungen (Aufschüttungen/ Geländemodellierungen) kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens. Durch das ausgewiesene neue Gewerbegebiet erhöht sich insgesamt der Versiegelungsgrad durch Baukörper und Infrastruktur. Eine Störung der Bodenfunktionen auf diesen Flächen geht damit einher.

Daher ist von einer **mittleren bis hohe Erheblichkeit** auszugehen.

6.4 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Konkrete Aussagen zum Grundwasserstand können derzeit nicht getroffen werden. Es ist aber aufgrund der Vegetation von einem intakten, oberflächenfernen Grundwasserstand auszugehen. Der Versiegelungsgrad wird durch die vorgesehene Bebauung ansteigen, daher ist eine negative Beeinflussung des Regenwasserabflusses und der Grundwasserneubildungsrate gegeben.

Die erwarteten Auswirkungen sind daher von **mittlerer Erheblichkeit**.

6.5 Schutzgut Klima / Luft

Im Bearbeitungsgebiet fallen durchschnittlich Niederschläge von 614 mm / Jahr. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 8,5°C. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest. Klimatische Unterschiede ergeben sich aus dem Geländeprofil nicht. Durch die Gewerbegebietsausweisung sind Umweltauswirkungen durch Ansteigen des Verkehrs und allgemeiner Erwärmung aufgrund der Bebauung zu erwarten. Die Luftzirkulation nimmt ab. Bei Realisierung der Nutzungsänderung ist gegenüber dem Ausgangszustand eine graduelle Verschlechterung durch den erhöhten Ziel- und Quellverkehr zu erwarten. Die Beeinflussung der Luftqualität und des Klein- und Mesoklimas wird sich durch die geplante Ausweisung des Gebietes nicht unerheblich verändern.

Es ist daher von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

6.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch das nach Norden abfallende Relief landwirtschaftlicher Flächen geprägt. Die Entwicklung der neuen Bauflächen und die zu erwartende Baustruktur beeinträchtigen das Landschaftsbild nicht unerheblich. Ein neuer Ortsrand wird aufgebaut bzw. ergänzt.

Insgesamt kann von einer **mittleren bis hohen Erheblichkeit** ausgegangen werden.

6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet in Form von Bau- und Bodendenkmalen nicht vorhanden.

6.8 Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs.

7. Zusammenfassung

Der Einfachheit halber wird auf den Umweltbericht des im Parallelverfahren in der Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sassendorf GE Nord verwiesen.

Der Markt Zapfendorf beabsichtigt eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes. Ziel ist die Schaffung von 'Gewerblichen Bauflächen' an einem raumverträglichen Standort. Bei den vorgesehenen Änderungen wird insbesondere die Intensität der Nutzung im Hinblick auf die Versiegelung des Bodens und der Einfluss auf das Landschaftsbild ungünstiger.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

Schutzgut

Mensch (Lärm, Erholung)	mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Boden	mittlere / hohe Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit
Klima / Luft	mittlere Erheblichkeit
Landschaft	mittlere / hohe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Die Auswirkungen der mit dieser Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung und die geplanten bzw. erfolgten Maßnahmen zur Eingriffsminderung und des Ausgleichs von mittlerer Erheblichkeit. Durch die

planerische Lenkung wird eine wünschenswerte Konzentration von möglichen Umweltbelastungen an Einzelstandorten erreicht, an denen die Auswirkungen so gering wie möglich gehalten werden können. Bei entsprechenden Maßnahmen zur Eingriffsminimierung wie z.B. Einsatz sickerfähiger Beläge, Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Eingrünung etc. können die besonders betroffenen Schutzgüter Boden und Landschaft so weit als möglich geschont werden. Dazu werden die Instrumente der Bebauungs- und Grünordnungsplanung, Planungskonzepte, bauliche Auflagen, Vorgaben zur Eingrünung u.a. konsequent genutzt.

8. Verfahren

Die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wird nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Nachfolgende Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

Der Marktgemeinderat Zapfendorf hat am xx.xx.2020 beschlossen, den Flächennutzungs- und Landschaftsplan zu ändern (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Im gemeindlichen Mitteilungsblatt am xx.xx.2020 wurde der Änderungsbeschluss ortüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im gemeindlichen Mitteilungsblatt am xx.xx.2020. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom xx.xx.2020 von der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB benachrichtigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom xx.xx.2020 bis zum xx.xx.2020 statt.

Der Entwurf des Änderungsplanes in der Fassung vom xx.xx 2020 wurde aufgrund des Beschlusses des Marktgemeinderates Zapfendorf vom xx.xx 2020 gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx 2020 bis xx.xx.2020 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes wurde am xx.xx.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Gleichzeitig fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

In seiner Sitzung am xx.xx.2020 stellte der Marktgemeinderat Zapfendorf die 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in der Fassung vom xx.xx.2018 gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 5 BauGB fest.

Das Landratsamt Bamberg hat die 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Bescheid vom xx.xx.2020, Az. 41.2 - 6100 - ... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wurde am xx.xx.2020 gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist die 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes rechtswirksam (§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

9. Träger öffentlicher Belange

9.1	Regierung Oberfranken	Ludwigstraße 20	95420 Bayreuth
9.2	Landratsamt Bamberg	Ludwigstraße 23	96052 Bamberg
9.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	Ludwigstraße 23	96052 Bamberg
9.4	Industrie- und Handelskammer für Oberfranken	Bahnhofstraße 25/27	95444 Bayreuth
9.5	Handwerkskammer Oberfranken	Kerschensteinerstr. 7	95448 Bayreuth
9.6	Wasserwirtschaftsamt	Kulmbacher Str. 15	96317 Kronach
9.7	Amt für Ländliche Entwicklung Ofr.	Nonnenbrücke 7a	96047 Bamberg
9.8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Schillerplatz 15	96047 Bamberg
9.9	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dezernat G23	Schloss Seehof	96117 Memmelsdorf
9.10	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Schranne 3	96049 Bamberg
9.11	Bayer. Bauernverband	Weide 28	96047 Bamberg
9.12	Bayernwerk Netz GmbH	Hallstadter Str. 119	96052 Bamberg
9.13	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Süd	Memmeldorfer Str. 209 a	96052 Bamberg

Thomas Kleylein
Geschäftsführer

Syndia Wiegand-Räse
Architektin

Kronach, am 08.07.2020