



Markt Zapfendorf

Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Unterleiterbach - West“

Planbegründung mit separatem Umweltbericht

Vorentwurf vom 20.06.2024

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



Höhnen & Partner
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

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

INHALTSVERZEICHNIS

A.	PLANBEGRÜNDUNG	1
1.	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	1
2.	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	1
3.	VERFAHREN	6
3.1	Verfahrensart	6
3.2	Behörden- und Trägerbeteiligung	6
3.3	Öffentlichkeitsbeteiligung	7
3.4	Verfahrensverlauf	7
3.5	Verfahrensdurchführung	8
4.	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	8
4.1	Lage des Plangebietes	8
4.2	Abgrenzung des Plangebietes	9
5.	PLANGRUNDLAGEN	10
5.1	Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 04/2023)	10
5.2	Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand: 03/2024, 04/2024)	10
5.3	Planunterlagen	10
6.	PLANUNGSVORGABEN	11
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)	11
6.1.1	Ziele (Z) der Raumordnung	11
6.1.2	Grundsätze (G) der Raumordnung	13
6.2	Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 06/2023; Fortschreibung Ziel B VI „Siedlungswesen“)	20
6.2.1	Ziele (Z) der Raumordnung	20
6.2.2	Grundsätze (G) der Raumordnung	26
6.3	Überörtliche Planungen	28
6.4	Interkommunales Abstimmungsgebot	28
6.5	Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, 8. Änderung, Stand: 09/2022)	29

7.	STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME	30
7.1	Bestandsbeschreibung	30
7.2	Schutzgebiete	32
7.3	Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler	32
7.4	Geologie/Baugrund	33
7.5	Altlasten	33
7.6	Geothermie	34
7.7	Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser	34
7.7.1	Allgemeine Informationen	34
7.7.2	Hochwassergefahrenflächen	35
7.7.3	Risikokulisse 2011/2018	37
7.7.4	Wassersensible Bereiche	37
7.7.5	Grundwasser/Schichtenwasser	38
7.7.6	Oberflächenwasser/Oberflächengewässer	39
7.8	Sonstige Schutzgüter und Belange	39
7.8.1	Landschafts-/Siedlungsbild	39
7.8.2	Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse	39
7.8.3	Baustellenverkehr	40
7.8.4	Landwirtschaft	41
7.8.5	Staatsstraße St 2197/„Lichtenfelser Straße“	41
7.8.6	Bahnanlagen	43
7.8.7	Grundstück Fl.-Nr. 174/1 (Gmkg. Unterleiterbach)	46
8.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	46
8.1	Art der baulichen Nutzung	46
8.2	Maß der baulichen Nutzung	46
8.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	49
8.4	Verkehrsflächen	49
8.5	Flächen für die Abwasserbeseitigung	51
8.6	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	52
8.6.1	Allgemeine Hinweise	52
8.6.2	Schmutzwasserbeseitigung	52
8.6.3	Niederschlagswasserbeseitigung	53
8.6.4	Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung	54
8.6.5	Müllbeseitigung	54
8.7	Grünflächen	55
8.8	Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	55

8.9	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	55
8.9.1	Allgemeine Hinweise	55
8.9.2	Vorgaben für die Baugrundstücke	56
8.9.3	Vorgaben für die Ausgleichsflächen	57
8.9.3.1	Interne Ausgleichsflächen	58
8.9.3.2	Externe Ausgleichsflächen	59
8.10	Sonstige Planzeichen und Festsetzungen	59
9.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	60
9.1	Abstandsflächen	60
9.2	Dachgestaltung	60
9.3	Fassadengestaltung	61
9.4	Einfriedungen	62
9.5	Stellplätze, Garagen, Carports	64
9.6	Untergeordnete Nebenanlagen	64
9.7	Nicht überbaute Flächen	64
9.8	Beleuchtung	65
10.	IMMISSIONSSCHUTZ	65
10.1	Haustechnische Anlagen	65
10.2	Anwohnerverkehr/Parkplatzlärm	67
10.3	Landwirtschaftliche Immissionen	69
10.4	Verkehrslärm	70
10.5	Sport- und Freizeitlärm	71
11.	UMWELTBEZOGENE BELANGE	72
11.1	Boden und Wasser	72
11.2	Klima	74
11.3	Luft	76
11.4	Energiekonzept	76
12.	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	79
12.1	Allgemeine Hinweise	79
12.2	Bestand und Betroffenheit der Arten	80

12.2.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH - RL (Gefäßpflanzen)	80
12.2.2	Tierarten nach Anhang IV a FFH - RL	81
12.2.2.1	Biber, Wildkatze, Haselmaus	81
12.2.2.2	Gebäude-/siedlungsbezogene Fledermausarten	81
12.2.2.3	Gehölzbezogene Fledermausarten (Lebensraum Hecken, Wald, Gehölze)	82
12.2.2.4	Reptilien	83
12.2.2.5	Amphibien	84
12.2.2.6	Libellen	85
12.2.2.7	Käfer	85
12.2.2.8	Schmetterlinge	86
12.2.2.9	Weichtiere	87
12.2.3	Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie	87
12.2.3.1	Bodenbrüter	87
12.2.3.2	Gebäude-/siedlungsbezogene Vogelarten	88
12.2.3.3	Gehölzbrüter (Hecken-, Baum-, Freibrüter)	89
12.2.3.4	Höhlenbrüter	89
12.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	90
12.4	Gutachterliches Fazit	91
13.	FLÄCHENBILANZ	92
14.	GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN	92
B.	UMWELTBERICHT	93
1.	EINLEITUNG	93
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	93
1.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	93
1.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	94
1.1.2.1	Angaben zum Standort mit Bestandsbeschreibung	94
1.1.2.2	Angaben zu Art und Umfang sowie zum Bedarf an Grund und Boden	95
1.1.2.3	Beschreibung der wesentlichen Planfestsetzungen	97
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen/-plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden	97
1.2.1	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)	97
1.2.2	Baugesetzbuch (BauGB, Stand: 12/2023)	98
1.2.3	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)	98
1.2.4	Regionalplan „Region Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 06/2023; Fortschreibung Ziel B VI „Siedlungswesen“)	104
1.2.5	Landschaftsentwicklungskonzept für die Region „Oberfranken - West (4)“ (LEK, Stand: 05/2004)	110
1.2.5.1	Zielkarte Boden	110
1.2.5.2	Zielkarte Wasser	111
1.2.5.3	Zielkarte Luft/Klima	111
1.2.5.4	Zielkarte Arten/Lebensräume	111

1.2.5.5	Zielkarte Landschaftsbild/Erleben	112
1.2.5.6	Zielkarte Historische Kulturlandschaft	112
1.2.5.7	Zielkarte innerfachlicher Zielabgleich	112
1.2.5.8	Zielkarte Leitbild der Landschaftsentwicklung	112
1.2.6	Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Bamberg (ABSP, Stand: 08/2006)	113
1.2.7	Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, 8. Änderung, Stand: 09/2022)	113
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	114
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	114
2.1.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	114
2.1.1.1	Bestandsbeschreibung Schutzgut Mensch	114
2.1.1.2	Bestandsbeschreibung Schutzgut Flora/Fauna	115
2.1.1.3	Bestandsbeschreibung Schutzgut Boden	115
2.1.1.4	Bestandsbeschreibung Schutzgut Wasser	117
2.1.1.5	Bestandsbeschreibung Schutzgut Klima/Luft	118
2.1.1.6	Bestandsbeschreibung Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung	119
2.1.1.7	Bestandsbeschreibung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	119
2.1.2	Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	120
2.1.3	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	120
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	121
2.2.1	Prognose der Entwicklung bezogen auf die Schutzgüter	122
2.2.1.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	122
2.2.1.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Flora/Fauna	123
2.2.1.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	123
2.2.1.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	124
2.2.1.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	125
2.2.1.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung	126
2.2.1.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	126
2.2.1.8	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	127
2.2.2	Auswirkungen in Folge des Baues und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten	127
2.2.3	Auswirkungen in Folge der Nutzung natürlicher Ressourcen	127
2.2.4	Auswirkungen in Folge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	128
2.2.5	Auswirkungen in Folge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	129
2.2.6	Auswirkungen der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	130
2.2.7	Auswirkungen der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	131
2.2.8	Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima sowie Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	131
2.2.9	Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe	132

2.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder verringert werden sollen	132
2.3.1	Schutzgut Mensch	132
2.3.2	Schutzgut Flora/Fauna	133
2.3.3	Schutzgut Boden	134
2.3.4	Schutzgut Wasser	135
2.3.5	Schutzgut Klima/Luft	137
2.3.6	Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung	138
2.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	139
2.4	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeglichen werden sollen	139
2.4.1	Ermittlung Eingriffsumfang	139
2.4.2	Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahme	143
2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl	144
2.6	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB	146
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	148
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)	148
3.1.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	148
3.1.1.1	Umweltbericht	148
3.1.1.2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)/ Relevanzabschätzung	149
3.1.1.3	Schalltechnische Untersuchung	149
3.1.1.4	Baugrundgutachten	149
3.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)	150
3.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	150
3.2.1	Allgemeine Hinweise	150
3.2.2	Herleitung der Überwachung	151
3.2.3	Beschreibung der Überwachung	152
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	152
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	152
	ANLAGEN	154

A. PLANBEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlagen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) sind

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- die BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die PlanZV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie
- die BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13 a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

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 2012 - 2022 (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 2022 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 Statistischen 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 weicht 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 (leicht positive) Entwicklung wieder.

Die nachfolgende 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
Kirchsletten	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 jedoch 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 Erstarren 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 at-

traktives 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 haben übrigen Eigentümer/-innen haben einen Eigenbedarf mitgeteilt (keine Verkaufsbereitschaft). Die übrigen Eigentümer/-innen haben auch auf nochmalige Nachfrage seitens der Gemeinde 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 zu beeinflussen. Die Erschließung der Plangebietsflächen 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 Zugriffs auf baulich nutzbare Flächen hat der Markt Zapfendorf umgehend 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.

3. VERFAHREN

3.1 Verfahrensart

Es handelt es sich um die Aufstellung eines qualifizierten BBP/GOP, der gemäß § 30 Abs. 1 BauGB alleine die Kriterien für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben festlegt. Durchgeführt wurde das durch das BauGB vorgegebene Regelverfahren mit der frühzeitigen und mit der förmlichen Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB bzw. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

3.2 Behörden-, 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 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 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 (LBV) in Bayern e. V., Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, Bayreuth
21. Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität (VLAB) e. V., Erbdorf
22. Kreisheimatpfleger, Hr. Rössler, Altendorf
23. Kreisbrandrat, Hr. Renner, LRA Bamberg
24. Polizeiinspektion Bamberg - Land, Bamberg
25. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg - Forchheim, Bamberg
26. Gemeinde Rattelsdorf
27. Gemeinde Breitengüßbach
28. Stadt Scheßlitz
29. Gemeinde Ebensfeld

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

3.3 Öffentlichkeitsbeteiligung

(Angaben werden bei Bedarf im Verlauf des Verfahrens ergänzt)

3.4 Verfahrensverlauf

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:	-
Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteili-	-

gung:

Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung: -

Förmliche Träger-/Behördenbeteiligung: -

Satzungsbeschluss: -

Bekanntmachung Satzungsbeschluss: -

3.5 Verfahrensdurchführung

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgte im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch den Markt Zapfendorf unter Inanspruchnahme der Zuarbeit (gem. § 4 b BauGB) der Ingenieuraktiengesellschaft Höhen & Partner (H & P, 96047 Bamberg).

4. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

4.1 Lage des Plangebietes

Der Markt Zapfendorf liegt im Landkreis Bamberg östlich des „Maines“, zwischen der Gemeinde Scheßlitz im Osten und der Gemeinde Rattelsdorf im Westen, südlich der Gemeinde Ebsfeld und nördlich der Gemeinde Breiten- güßbach. Der Gemeindeteil Unterleiterbach liegt ca. 1,0 km nördlich des Hauptortes Zapfendorf, östlich der Bahnstrecken „5100 Bamberg - Hof“ bzw. „5919 Eltersdorf - Leipzig - Neuwiederitsch“ und westlich der Bundesautobahn BAB A 73 (siehe (s.) Abbildung (Abb.) 1).



Abb. 1: Lage des Gemeindeteiles Unterleiterbach (rot gestrichelt, Darstellung genordet, ohne Maßstab (o. M.), Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Das Plangebiet (= Geltungsbereich) liegt am westlichen Siedlungsrand von Unterleiterbach, direkt östlich an den Bahnstrecken „5100 Bamberg - Hof“ bzw. „5919 Eltersdorf - Leipzig - Neuwiederitsch“ bzw. westlich der Staatsstraße St 2197 („Lichtenfelser Straße“) und der „Michael - Küchel - Straße“ (s. Abb. 2). Über beide vorgenannten Straßen wird künftig die Erschließung der Geltungsbereichsflächen erfolgen.

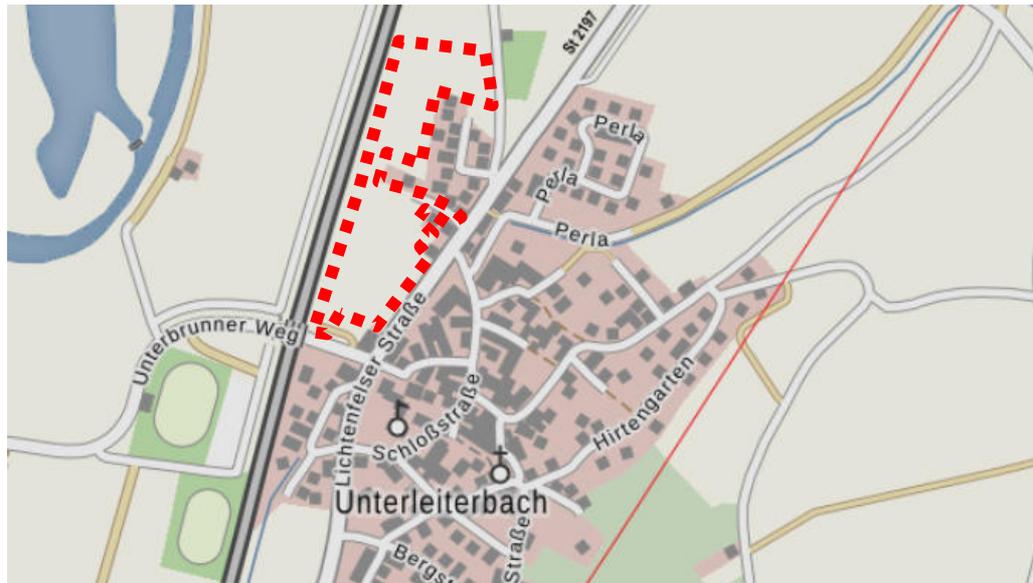


Abb. 2: Lage des Plangebietes in Unterleiterbach (Geltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

4.2 Abgrenzung des Plangebietes

Die Geltungsbereichsgröße des BBP/GOP (Teilfläche 1) beträgt ca. 2,29 ha. Das Plangebiet liegt vollflächig in der Gemarkung (Gmkg.) Unterleiterbach, wird

- | | |
|-----------|--|
| im Norden | durch das Grundstück mit der Flur - Nummer (Fl.-Nr.) 248 (Ackerflächen), |
| im Süden | durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 169/2 (Brach-/Ruderal-, Lager-, Baustelleneinrichtungsfläche) und 167 (Ackerflächen), |
| im Westen | durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 169 (Ackerflächen), 172 (Wirtschaftsweg), 175 (Grünlandfläche), 249 (Wirtschaftsweg) und 248 (Ackerflächen) sowie |
| im Osten | durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 250 („Michael - Küchel - Straße“), 174 (noch nicht bebautes Privatgrundstück), 174/1 und 172/9 - 172/13 (alles Privatgrundstücke mit Wohngebäuden, Nebenanlagen, Gartenflächen), 175 (Ackerfläche), 175/1, 172/7 und 173 (alles Privatgrundstücke mit Wohngebäuden, Nebenanlagen, Gartenflächen), 154/1 (Staatsstraße St 2197), 167/5, 167/8 (beides Privatgrundstücke mit Wohngebäuden, Nebenanlagen, Gartenflächen), 167/7 (Privatgrundstück mit Gartenflächen, Garagen, Nebenanlagen) |

begrenzt und beinhaltet folgende Grundstücke voll- oder teilflächig (TF): Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 169 (TF), 167 (TF), 172 (TF), 175 (TF), 248 (TF), 249 (TF), 250 (TF).

Zum Geltungsbereich des BBP/GOP gehören auch die Flächen zur Realisierung des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleiches (Teilfläche 2, externe Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahmen). Es handelt sich hierbei um Teilflächen (ca. 3.328 m²) des im Marktgemeindegebiet liegenden, im Eigentum des Marktes Zapfendorf befindlichen Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1278. Das Grundstück liegt in der Gemarkung Zapfendorf wird

im Norden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1278 (Bahnanlagen, Lärmschutzwand und Brunnenhaus Tiefbrunnen 1),

im Süden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1278 (St 2192),

im Westen durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1278 (Bahnanlagen, Lärmschutzwand) sowie im Osten

im Osten durch das Grundstück mit der 1278 (Gehölzbestand)

begrenzt.

5. PLANGRUNDLAGEN

5.1 Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 04/2023)

Der Planung liegt die DFK des ADBV Bamberg zugrunde (zur Verfügung gestellt durch den Markt Zapfendorf, Stand: 04/2023). Die DFK ist in der Planzeichnung in schwarzer Farbe dargestellt. In den zeichnerischen Hinweisen verdeutlicht eine entsprechende Signatur die grafische Darstellung der DFK.

5.2 Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand: 03/2024, 04/2024 und 05/2024)

Im März 2024 erfolgte durch H & P eine erste Bestandsaufnahme zur Erfassung der örtlichen Verhältnisse und zur Biotop- und Nutzungstypenkartierung sowie für die artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme (20.03.2024). Im April (08.04.2024) erfolgte im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzabschätzung eine zweite und am 21.05.2024 eine dritte Begehung. Im Verfahrensverlauf folgt mit fortschreitender Jahreszeit noch eine vierte Begehung.

5.3 Planunterlagen

Bestandteile des BBP/GOP sind:

- Planurkunde, Maßstab M 1 : 1.000, Vorentwurf (Stand: 20.06.2024), H & P, 96047 Bamberg

- Planbegründung mit separatem Umweltbericht zum Vorentwurf (Stand: 20.06.2024) inkl. Anlage 1 (Bestands-, Bewertungs-, Eingriffsplan), Anlage 2 (Dokumentation artenschutzrechtlicher Bestandsbegehungen) und Anlage 3 (Übersichtstabelle Monitoring), H & P, 96047 Bamberg

Folgende Unterlagen wurden erstellt und werden verwendet, die nicht Bestandteil des BBP/GOP sind, die jedoch für dessen Bearbeitung und Erstellung notwendig waren/sind:

- Geotechnischer Bericht Baugrunduntersuchung, Erschließung Baugebiet „Unterleiterbach - West“, Markt Zapfendorf, Landkreis Bamberg, Dr. Rupert & Felder, Ingenieurbüro für Geotechnik, Altlasten, Bauwerksuntersuchung (Stand: 09.11.2023), 95448 Bayreuth
- BBP/GOP „Unterleiterbach - West“ Schalltechnische Untersuchung vom 20.06.2024; Geräuschmissionen Verkehrs- und Sportanlagenlärm, H & P, 96047 Bamberg

6. PLANUNGSVORGABEN

6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)

6.1.1 Ziele (Z) der Raumordnung

Der Markt Zapfendorf liegt innerhalb des „Allgemeinen ländlichen Raumes“ (s. Abb. 3, Fläche in Hellgelb dargestellt) und hier in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf (s. Abb. 3, hellblaue Parallelschraffur). Nach dem LEP ist der Markt Zapfendorf weder als Mittel- noch als Oberzentrum eingestuft und gilt demnach im System der zentralen Orte als Grundzentrum.

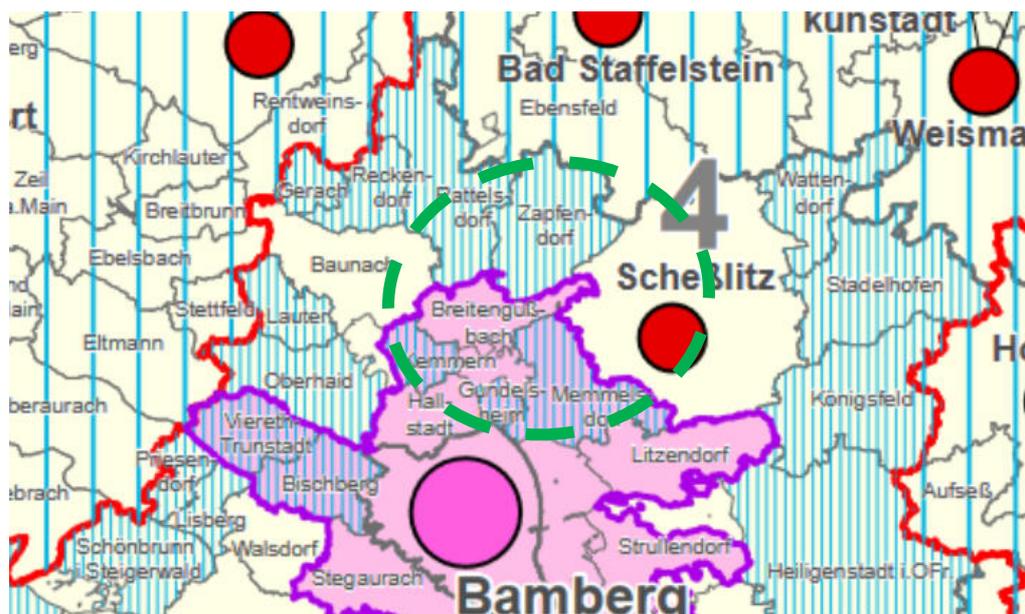


Abb. 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte (Lage des Marktgemeindegebietes grün gestrichelt dargestellt, Abgrenzung schematisch, Darstellung genordet, o. M., Quelle: LEP)

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Ziele von Relevanz:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Zieles beizutragen (s. Kap. 1.1.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP ist ein Baustein, die Bedeutung des Marktes Zapfendorf als lebenswerte Gemeinde zu erhalten, auch als Wohnort zu stärken und für die Zukunft zu sichern, in dem er die planerischen Voraussetzungen für eine Neuentwicklung schafft.

- Die räumliche Entwicklung ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (s. Kap. 1.1.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen auf Basis des BBP/GOP ist nicht erkennbar. Bei den überplanten Flächen handelt es sich weder um Flächen, denen im Hinblick auf Natur-, Artenschutz bzw. auf den Schutz von Natur und Landschaft gegenüber anderen Nutzungen Vorrang einzuräumen wäre, noch um besonders seltene und/oder besonders schützens-/erhaltenswerte Flächen/Strukturen mit geringer ökologischer Belastbarkeit. Eine langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlage in Folge des BBP/GOP kann der Markt Zapfendorf nicht erkennen. Aufgrund der geplanten Art der Nutzung und des Umfangs der Bauflächenausweisungen ist er hierfür nicht geeignet.

- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (s. Kap. 1.2.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 6.1.2 („Grundsätze (G) der Raumordnung“) und in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen. Diesbezügliche Zielvorgaben sind berücksichtigt.

- Teilräume mit wirtschaftlichen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsräume oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt (s. Kap. 2.2.3 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der Markt Zapfendorf liegt in einem Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf.

- Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln (s. Kap. 2.2.4 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf dieser Grundlage wird dem Markt Zapfendorf eine Entwicklungspriorität eingeräumt, von der er Gebrauch macht. Dieses Vorrangprinzip trägt dazu bei, bestehende strukturelle Defizite abzubauen und möglichst keine neuen Defizite entstehen zu lassen.

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (s. Kap. 3.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der Markt Zapfendorf hat dargelegt, warum er im vorliegenden Fall Innenentwicklungsflächen nicht nutzen kann (s. Teil A. Kap. 2 „Planungsanlass und Planungsziele“).

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (s. Kap. 3.3 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die neue Siedlungsfläche bindet an eine geeignete, bestehende Siedlungseinheit an und integriert bereits vorhandene Siedlungsflächen/ bebaute Grundstücke.

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (s. Kap. 4.1.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur wird durch die im Plangebiet neu vorgesehenen Erschließungsstraßen sinnvoll ergänzt. Eine Überlastung der Bestandsinfrastruktur in Folge der künftig zulässigen Wohnbebauung kann aufgrund der Anzahl künftiger Baugrundstücke, der hier zulässigen Wohneinheitenanzahl sowie dem Erschließungskonzept (verteilt künftig neue Mehrmengen) ausgeschlossen werden.

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Zielen des LEP.

6.1.2 Grundsätze (G) der Raumordnung

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Grundsätze von Relevanz:

- Die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Wohnraum sollen geschaffen oder erhalten werden (s. Kap. 1.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP sichert Flächen zur Schaffung neuen Wohnraumes.

- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (s. Kap. 1.1.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Im Rahmen anderer Bauleitplanverfahren und Baumaßnahmen förderte der Markt Zapfendorf u. a. die Errichtung von Wohn-, Pflege- und Betreuungseinrichtungen für Senioren, für die Kinderbetreuung, für Industrie, Gewerbe und Handel sowie von Siedlungsflächen zur Errichtung von Mehrfamilienwohngebäuden. Mit dem BBP/GOP bereitet er die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzel-/Doppelhäusern vor und zielt hier auf eine weitere Interessentengruppe ab (z. B. Familien). Er fächert sein Grundstücksangebot und das Spektrum dort zulässiger Bauweisen auf. Sein strategisches Vorgehen zeigt, dass der Markt Zapfendorf bei raumbedeutsamen Planungen alle Bevölkerungsgruppen berücksichtigt.

- Der Ressourcenverbrauch soll vermindert werden und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (s. Kap. 1.1.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Nach diesem Grundsatz sollen die natürlichen Ressourcen (z. B. Wasser, Boden, Freiraum) nur in dem Maße in Anspruch genommen werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet, dass unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend erfolgen sollen. Der Markt Zapfendorf hat die geplante Flächeninanspruchnahme dargelegt/begründet. Bei der Bereitstellung von Baulandflächen zur Realisierung eines neuen Wohngebietes handelt es sich um einen Belang im öffentlichen Interesse. Aus den getroffenen Festsetzungen (z. B. Festsetzung einer max. zulässigen GRZ, Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen) geht hervor, wie und in welchem Umfang der BBP/GOP der Forderung Rechnung trägt, unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend auszuführen. Er ist unter Berücksichtigung der örtlichen Topographie darauf ausgerichtet, auf Basis der zulässigen Bauformen die vorhandenen Flächen optimal und effektiv zu nutzen (z. B. Minimierung des Flächenanteiles von Erschließungsstraßen zu Gunsten von Wohnbauflächen, insofern Erschließung vieler Baufläche mit wenig Verkehrsflächen).

- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung sollen geschaffen werden (s. Kap. 1.2.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird verwiesen. Der Markt Zapfendorf versteht den BBP/GOP als einen Bestandteil/Beitrag dafür, innerhalb seines Verantwortungs- und Zuständigkeitsbereiches für eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung über alle Gemeindeteile hinweg zu sorgen bzw. die hierfür

notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Dies trägt auch zur Stärkung der gesamten Region bei.

- Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden (s. Kap. 1.2.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der Markt Zapfendorf schafft durch die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ im Nahbereich zum Hauptort Zapfendorf sowie im Nahbereich zum Oberzentrum Bamberg die Voraussetzungen dafür, ein attraktives Lebensumfeld anbieten zu können.

- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (s. Kap. 1.2.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP ist ein Baustein auf dem Weg, eine langfristige Auslastung bzw. einen langfristig wirtschaftlichen Betrieb vorhandener Versorgungs-/Entsorgungseinrichtungen sicherstellen zu können. Hinsichtlich des Aspektes der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastruktur wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.6 („Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen“) verwiesen.

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauches mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung (s. Kap. 1.3.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Klimaschutz bedeutet in erster Linie, dass durch die Minimierung von Treibhausgasen die globale Erwärmung reduziert wird. Zur Verringerung der Treibhausgasemissionen trägt insbesondere die Reduzierung des Energieverbrauches bei. Der BBP/GOP trägt diesem Grundsatz Rechnung. Auf die Ausführungen u. a. in Teil A. Kapitel 10 („Immissionschutz“) und in Kapitel 11 („Umweltbezogene Belange“) wird hingewiesen. Darüber hinaus tragen die getroffenen Festsetzungen (z. B. maximal zulässige Grundflächenzahl, Dachbegrünung, Pflanzgebote, Verbot von Kies-/Schotterflächen, Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge) zu einer klimagerechten Planung bei. Im Plangebiet wird die Errichtung von Neubauten nach den aktuellen technischen und gesetzlichen Standards erfolgen und insofern von Gebäuden, die den aktuellen Anforderungen unter dem Aspekt des Energieverbrauches gerecht werden.

- Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden (s. Kap. 1.3.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Das Plangebiet liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“ und nicht in einem Verdichtungsraum. Durch den Klimawandel werden sich Häufigkeit und Intensität von Extremwetterereignissen und Naturgefahren (z. B. Überschwemmungen, Stürme, Trockenperioden, Hitzewellen) erhöhen. Zum Schutz der Bevölkerung, der Siedlungen und der Infrastruktur sind vorsorglich die vorhandenen Kenntnisse und Risikoabschätzungen über Gefahrenpotenziale in die planerische Abwägung einzubeziehen. Der Markt Zapfendorf hat geprüft, ob das Plangebiet innerhalb von Gefahren- und Risikoflächen liegt. Es liegt nicht innerhalb von Bereichen mit „Georisiken“ (z. B. großflächige Senkungsgebieten, Erdfällen/Dolinen, Stein-/ Blockschläge, Rutschungsbereiche). Es liegt innerhalb wassersensibler Bereiche, jedoch nicht innerhalb von Hochwassergefahrenflächen, von Überschwemmungsgebieten o. ä. Die getroffenen Festsetzungen (z. B. max. zulässige GRZ, Pflanzgebote, Vorgaben zur Gestaltung der Grün-/ Freiflächen) gewährleisten ein gesichertes Maß nicht überbaubarer Frei-/ Grünflächen und berücksichtigen die Vorgaben des LEP. Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten, die Aufheizung der Luft zu vermindern, einem gesundheitsgefährdenden Hitzestress vorzubeugen und um Luftverunreinigungen abzubauen, muss ein ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewährleistet werden. Hierzu ist im konkreten Planfall festzustellen: Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft der Schutzgutkarte „Luft und Klima“ des Landschaftsentwicklungskonzeptes für die Region „Oberfranken - West“ (LEK) innerhalb von Flächen mit einer hohen Kaltluftproduktionsfunktion, jedoch nicht innerhalb von Flächen, die als Kaltlufttransport-, als Kaltluftammel- und/oder als Frischlufttransportweg dienen und nicht innerhalb von Frischluftentstehungsgebieten. Das Plangebiet liegt in einer Fläche mit hoher Inversionsgefährdung und einer vorhandenen Kaltluftgefährdung. Gemäß der Zielkarte „Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den bioklimatischen Schutz. Aufgrund der Lage und der vergleichsweise geringen Größe handelt es sich nicht um die Überplanung von für das Gesamtgemeindegebiet klimarelevanter Flächen, auch nicht um die Überplanung von für das lokale Kleinklima in Unterleiterbach relevanter Flächen.

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, er seine eigenständige Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sicher kann (s. Kap. 2.2.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der Markt Zapfendorf liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Durch den BBP/GOP wird dieser als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum gestärkt und weiterentwickelt.

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (s. Kap. 3.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der Markt Zapfendorf stellt eine optimierte Erschließungskonzeption (nahezu vollständige, beiderseitige Bebaubarkeit, wenig Verkehrsfläche zu Gunsten vieler Bauflächen) sicher. Ziel ist es, mit wenig Verkehrsflächen große Bauflächen zu erschließen. Die gewählte Festsetzung hinsichtlich der Bauform (Einzel-/Doppel-, Mehrfamilienhäuser) eröffnet die Möglichkeit zu verdichtetem Wohnen im Sinne des Grundsatzes 3.1 (LEP). Wesentliches städtebauliches Argument für die getroffene Planungsentscheidung ist die Wahrung eines baulich einheitlichen Kontextes zwischen der bestehenden Siedlungsflächencharakteristik und dem neuen Baugebiet. Auf die Ausführungen zu den Grundsätzen 1.2.1, 1.2.2, 1.2.6 (LEP) wird verwiesen. Diese gelten hier entsprechend. Der Umfang der geplanten Siedlungsentwicklung orientiert sich an der Erhaltung und an der angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur und berücksichtigt ökologische, ökonomische, soziale und baukulturelle Aspekte.

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur, sollen vermieden werden (s. Kap. 3.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Eine Zersiedelung der Landschaft bzw. des Siedlungskörpers kann nicht festgestellt werden. Die geplante Bauflächenausweisung erfolgt im Anschluss an bestehende Bau-/Verkehrsflächen. Mit Blick auf die Planzeichnung sind weder eine ungegliederte noch eine bandartige Siedlungsstruktur zu diagnostizieren. Es erfolgt eine städtebaulich schlüssige Abrundung des bestehenden Ortsrandes.

- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (s. Kap. 5.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht vorhanden. Es kommt zur Überplanung landwirtschaftlich genutzter Flächen (Acker-, Grünlandflächen). Gemäß amtlicher Bodenschätzung handelt es sich bei den im

Plangebiet liegenden Böden um Flächen der Klasse „Ackerland“. Sie bestehen aus Lehm (L) oder sandigem Lehm (sL) der Zustandsstufe 4 - 5 (mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit, gekennzeichnet durch eine nur 10 bis 25 cm mächtige Krume, die sich deutlich/allmählich von einem verdichteten/schwach rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt). Es handelt sich um Böden des Alluviums. Dies sind junge Schwemmlandböden in den Talniederungen. Die Bodenzahl liegt bei 57 - 60, die Ackerzahl bei 58 - 61. Aus den in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) genannten Gründen kann der Markt Zapfendorf dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen keinen Vorrang einräumen.

- Potenziale der Energieeinsparung und der Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (s. Kap. 6.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Es handelt sich um einen integrierten Standort, der für die geplante, maßstabgerechte Siedlungsflächenenerweiterung geeignet und durch bestehende, öffentliche Straßenverkehrsfläche erreichbar und erschlossen ist. Dies trägt zu einer Minimierung des Erschließungsaufwandes, der Erzeugung der durch künftigen Fahrverkehr verursachten Emissionen bzw. des dadurch veranlassten Energieverbrauches bei. Hier neu errichtete Gebäude müssen/werden hinsichtlich des Aspektes der Energieeinsparung bzw. der Minimierung des Energieverbrauches den aktuellen Standards, geltenden Richtlinien, DIN - Normen und Verordnungen entsprechen. Der BBP/GOP enthält Vorgaben und Empfehlungen, die zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienzsteigerung beitragen (z. B. Empfehlungen zur Gebäudeausrichtung, Festsetzungen zur Bauweise, zum Einsatz und zur Verwendung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie).

- Die Potenziale der Tiefengeothermie sollen neben der Stromerzeugung insbesondere für die Wärmeversorgung und Wärmeverteilung ausgeschöpft werden (s. Kap. 6.2.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP gibt hierzu erste Hinweise (s. Teil A. Kap. 7.6 „Geothermie“).

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (s. Kap. 7.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben nur in dem Umfang, der für die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele des Marktes Zapfendorf notwendig ist. Dem Erhalt von Natur und Landschaft kann kein Vorrang eingeräumt werden. Die Plangebietsflächen spielen weder als Raum für eine aktive Erholung der Öffentlichkeit/Allgemeinheit (z. B. keine Erholungsstrukturen wie Sitzgelegenheiten, Aussichtspunkte, Spielplätze, schattenspendende Gehölze vorhanden) noch für die passive Erholung, insbesondere für den optisch - ästhetischen Landschaftsbildgenuss (erheblich optisch vorbeein-

trächtige Restflächen zwischen Bahn- und Straßenverkehrsanlagen und bereits bebauten Teilflächen) noch für die derzeit noch in Ortsrandlage befindlichen Wohngrundstücke (z. B. Blick in die freie Kulturlandschaft, Naturbeobachtung) sowie für Spaziergänger, Radfahrer, Jogger, Walker o. ä. entlang der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Feldwege und Straßen eine Rolle. Es handelt sich um einen räumlich nachvollziehbaren Lückenschluss zwischen bereits bestehenden, bebauten Siedlungsfläche. Darüber hinausgehende, außerhalb des Geltungsbereiches angrenzende Flächen bleiben als Erholungsraum und Lebensgrundlage für den Menschen erhalten.

- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen, ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden (s. Kap. 7.1.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Bei den überplanten Bereichen handelt es sich nicht um ökologisch bedeutsame Naturräume im Sinne des LEP. Fließgewässer sind nicht vorhanden bzw. werden von der Planung nicht tangiert, ebenso keine wertvollen, gesetzlich geschützten Grünlandbereiche und keine Streuobstbestände.

- Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden (s. Kap. 7.1.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Wanderkorridore zu Wasser und in der Luft bleiben unbeeinträchtigt. Durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme und durch die Bauflächenausweisung kommt es teilflächig zu einem Verlust landgebundener Lebensräume bzw. zu einer Verschiebung von Lebensraumspektren. Wildwechsel o. ä. konnten nicht festgestellt werden, so dass diesbezügliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind. Bereits derzeit entfalten sowohl die westlich benachbarten Bahnanlagen als auch die östlich benachbarte Staatsstraße erhebliche Barrierewirkungen im Hinblick von Wechselbeziehungen der Plangebietsflächen mit der freien Landschaft. In Folge des BBP/GOP kommt es unter diesem Aspekt weder zu einer Verbesserung noch zu einer Verschlechterung. Der BBP/GOP sieht eingriffsminimierende Maßnahmen vor, die dem Schutz insbesondere der Fauna dienen (z. B. Verbot von Einfriedungsmauern, festgesetzter Bodenabstand von Einfriedungen, insektenfreundliche Beleuchtung, Pflanzgebote, Vorgaben zur Verwendung von Insektennährgehölzen).

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann (s. Kap. 7.2.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP sieht Maßnahmen zur Minimierung von Auswirkungen auf das Grundwasser (z. B. teilversickerungsfähige Beläge, Dachbegrünungsmaßnahmen, max. zulässigen GRZ, Entwässerung im Trennsystem).

- Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden (s. Kap. 7.2.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten und/oder faktischen Überschwemmungsgebietes, jedoch innerhalb wassersensibler Bereiche. Der BBP/GOP trifft Festsetzungen bzw. gibt Hinweise und Empfehlungen bezüglich des Schutzes künftiger baulicher Anlagen gegenüber dem Einfluss von ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser bzw. gegenüber hohen Grundwasserständen. Ergänzend sind Festsetzungen getroffen, die dem Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit dem vorbeugenden Hochwasserschutz dienen. Im Übrigen gelten die Ausführungen zum Grundsatz 7.2.1 (LEP) hier sinngemäß.

- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (s. Kap. 8.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Bau-, Boden- und/oder sonstige Kulturdenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Grundsätzen des LEP.

6.2 Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 06/2023; Fortschreibung Ziel B VI „Siedlungswesen“)

6.2.1 Ziele (Z) der Raumordnung

Der Markt Zapfendorf liegt in der Region „Oberfranken - West (4)“ im sog. „Allgemeinen ländlichen Raum“ (s. Abb. 4, hellgelbe Fläche) in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf (s. Abb. 4, hellblaue Parallelschraffur). Im Falle der Marktgemeinde Zapfendorf handelt es sich um ein Grundzentrum (s. Abb. 4, gelb gefüllter Kreis mit schwarzer Umrandung und schwarzem Punkt).

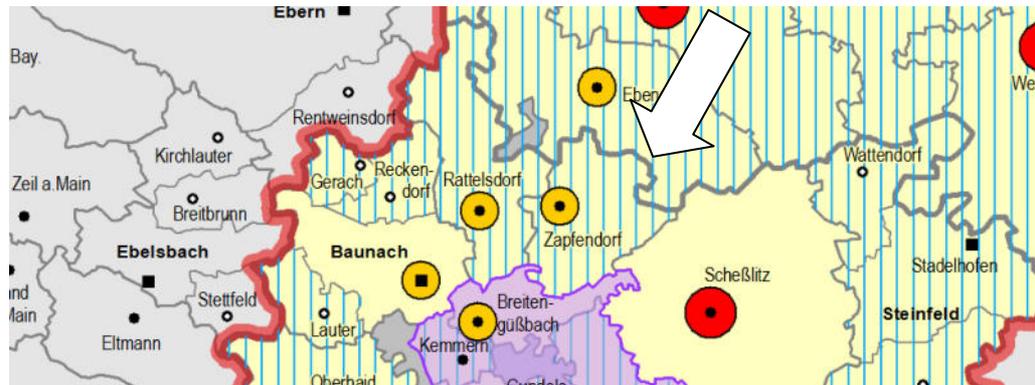


Abb. 4: Ziele der Raumordnung (Lage des Marktes Zapfendorf markiert mit weißem Pfeil, Darstellung genordet, o. M., Quelle: RP)

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Ziele von Relevanz:

- Die räumliche Ordnung und Entwicklung soll dazu beitragen, zwischen den Teilräumen der Region unausgewogene Strukturen abzubauen oder zu vermeiden, die innere Verflechtung zu fördern und die Anziehungskraft der Region als Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum zu verstärken (A I 2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP trägt zur Umsetzung dieses Leitbildes bei. Eine Beeinträchtigung des Wertes der freien Landschaft im Umfeld von Unterleiterbach bzw. innerhalb seiner Siedlungsflächen als Erholungsraum in Folge der Ausweisung des geplanten Baugebietes kann nicht festgestellt werden. Bereits bedingt durch die vergleichsweise geringe Größe ist das Plangebiet hierfür nicht geeignet. Die überplante Fläche ist für die Öffentlichkeit/ Allgemeinheit bezüglich einer aktiven/passiven Erholungsfunktion ohne Bedeutung.

- Die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen soll erhalten und verbessert werden. Zwischen der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen soll ein wirksamer Ausgleich angestrebt werden (A I 5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen wird in Folge des BBP/GOP nicht dauerhaft erheblich beeinträchtigt, zumal die Planung Maßnahmen zur Eingriffsminimierung vorsieht und insofern der geforderte Ausgleich zwischen den Belangen der Siedlungsflächenentwicklung und denen von Natur und Landschaft berücksichtigt ist.

- Auf die Verringerung negativer Verdichtungsfolgen (z. B. Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes) soll hingewirkt werden. Dazu soll vor allem eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden (A II 1.1.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 6.1.2 („Grundsätze (G) der Raumordnung“) und in Teil A. Kapitel 6.1.1 („Ziele (Z) der Raumordnung“) wird

hingewiesen. Diese gelten hier entsprechend. Ergänzend wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 7.6 („Geothermie“), 8.4 („Verkehrsflächen“), 10 („Immissionsschutz“) und 11. („Umweltbezogene Belange“) hingewiesen. Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor. Auf deren Grundlage sind Festsetzungen zum Schutz der geplanten Siedlungsflächen erarbeitet. Eine Überlastung des örtlichen/ überörtlichen Verkehrsnetzes in Folge der Baugebietsausweisung ist nicht zu befürchten. Hinsichtlich der Luftreinhaltung gelten die aktuellen, einschlägigen Gesetze, Verordnungen, DIN - Normen usw.

- Die Attraktivität des ländlichen Raums als eigenständiger Lebensraum der Region soll gesichert und durch Verbesserung der Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten, erhöht werden (A II 1.2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die vorhergehenden Ausführungen (s. Teil A. Kap. 2 „Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen. Der BBP/GOP trägt dieser Vorgabe Rechnung.

- In allen Teilen der Region ist die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern, Überbeanspruchungen sind zu vermeiden. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche sollen erhalten werden (s. Kap. A II 2.2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der Begründung zu Punkt A II 2.2 (Z) des RP ist folgendes zu entnehmen: „Zur Erhaltung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes ist die Sicherung des natürlichen Potenzials dringend notwendig. Deshalb müssen sich die Nutzungsansprüche an die Landschaft grundsätzlich an der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes orientieren. Diese ist aufgrund der Naturausstattung und bestehender Vorbelastungen in den einzelnen Teilräumen sehr unterschiedlich ausgebildet. Veränderungen der Funktionsfähigkeit können bereits eintreten, wenn ein Faktor des Naturhaushaltes belastet wird. Deshalb hat ein Nutzungsanspruch grundsätzlich dort seinen günstigen Standort, wo er Naturhaushalt und Landschaftsbild am wenigsten beeinträchtigt.“ Bei dem gewählten Standort handelt es sich um Flächen, die ausreichend leistungsfähig sind, die Folgen der Planung bewältigen zu können. Aufgrund der „Vorbelastungen“ bzw. der bereits bestehenden Prägung hält der Markt Zapfendorf den Standort auch unter dem Aspekt des Landschaftsbildes für geeignet. Es handelt sich demnach nicht um nicht bzw. nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche, die vorrangig zu erhalten wären. Die sog. „freie Landschaft“ existiert in Wirklichkeit kaum noch. Nur noch in wenigen Landschaftsräumen sind im Umkreis von 15 Gehminuten bzw. 1,5 km keine Bauten, Straßen oder Hochspannungsleitungen anzutreffen. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche haben wegen ihrer ökologischen Ausgleichsfunktion und als Regenerationsräume für die Tierwelt und für den erholungssuchenden Menschen große Bedeutung. In der Region sind gemäß den Ausführungen in der Begründung zum RP nur noch einige größere geschlossene Waldgebiete diesen bisher unbeeinträchtigten Landschaftsräumen zuzurechnen. Demnach gehören die Plangebietsflächen nach dem Verständnis des RP nicht zu den unter diesem Aspekt zu schützenden Landschaftsräumen. Waldflächen sind im Plangebiet nicht

vorhanden. Benachbarte Waldflächen sind gleichfalls nicht betroffen. Einen Widerspruch bzw. einen unzulässigen Konflikt kann der Markt Zapfendorf nicht erkennen. Es ist auch nicht ersichtlich, wie in Folge der Baugebietsausweisung die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dauerhaft nachhaltig und erheblich beeinträchtigt werden könnte. In Folge der Ausweisung des Plangebietes kann eine Überbeanspruchung von Natur und Landschaft vor Ort nicht diagnostiziert werden. Hier ist nach Einschätzung des Plangebers von einer geringen Beeinträchtigung des örtlichen Landschaftsbereiches auszugehen.

- Die wertvollen Landschaftsteile der Region sollen als ein Netz von Naturparken, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen gesichert, entwickelt und im notwendigen Umfang gepflegt werden (s. Kap. A II 2.5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 7.2 („Schutzgebiete“) wird verwiesen. Wertvolle Landschaftsteile im Sinne des RP (z. B. Naturparke, Landschaftsschutzgebiete, landschaftliche Vorbehaltsgebiete) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- In allen Teilen der Region, insbesondere in den Verdichtungsräumen, sollen Verluste an Bodenflächen durch Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Boden soll für neue Vorhaben nur in Anspruch genommen werden, wenn sich diese nicht auf bereits versiegelten Flächen verwirklichen lassen. Baulandreserven sollen mobilisiert und Bauland soll erst dann ausgewiesen werden, wenn bereits ausgewiesene Bauflächen nicht genutzt werden können (s. Kap. B I 1.2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Das Plangebiet liegt nicht in einem Verdichtungsraum. Der BBP/GOP regelt innerhalb seines Geltungsbereiches den maximal zulässigen Versiegelungsgrad der Versiegelung. Der Markt Zapfendorf hat begründet, warum die künftig neue Versiegelung/Überbauung notwendig und unvermeidbar ist (s. Teil A. Kap. 2 „Planungsanlass und Planungsziele“). Der Plangeber hat sich u. a. mit den Aspekten der Aktivierung von Baulandreserven und der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Der Markt Zapfendorf hat dargelegt, warum die geplante, neue Bauflächenausweisung alternativlos ist. Durch Festsetzungen stellt der BBP/GOP ein klar definiertes Maß künftig zulässiger Versiegelung sicher.

- In der gesamten Region soll darauf hingewirkt werden, dass die standorttypischen Lebensräume von wildlebenden Pflanzen- und Tierarten gesichert und vor Eingriffen geschützt werden. Dies gilt insbesondere für geschützte und gefährdete Arten (B I 1.2.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Unabhängig davon, dass dieser Punkt gemäß Aussage des RP von der Verbindlichkeit ausgenommen ist, ist festzustellen, dass es sich bei den vom BBP/GOP betroffenen Flächen nicht um besonders standorttypische, wertvolle oder seltene Lebensräume handelt, die besonders zu schützen sind. Die Belange von Flora und Fauna sind gemäß den gesetzlichen

*Vorgaben berücksichtigt, untersucht und gewürdigt (s. Teil A. Kap. 12 „Ar-
tenschutzrechtliche Belange“).*

- Ortsränder sollen so gestaltet werden, dass sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen (B I 1.3.1.2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP trägt dieser Vorgabe mittels Festsetzungen Rechnung (z. B. Festsetzung von Dachbegrünungen, Vorgaben zur Dach- und Fasadengestaltung, Pflanz-, Erhaltungsgebote, Vorgabe maximal zulässiger Gebäudehöhen, Festsetzung von Randeingrünungsflächen). Der vorhandene Lärmschutzwall westlich außerhalb entlang des Plangebietes wird die optische Wahrnehmbarkeit der neu entstehenden Siedlungsflächen aus westlicher Richtung unterbinden/unmöglich machen. In Richtung Süden und Osten sind aufgrund hier vorhandener Siedlungsflächen und Erschließungsstraßen negativ erhebliche Auswirkungen auf das Landschafts-/Siedlungsbild auszuschließen, so dass sich dieses mit Blick aus beiden Richtung hier gegenüber dem Status quo nicht verändern wird. Negativ erhebliche Auswirkungen in Richtung Norden/Nordosten sind aufgrund der hier festgesetzten Randeingrünungsflächen und -maßnahmen gleichfalls zu verneinen.

- In den Siedlungsbereichen, insbesondere in den Verdichtungsräumen und an den Entwicklungsachsen, soll darauf hingewirkt werden, dass vorhandene Grün- und Freiflächen sowie wertvolle Baumbestände erhalten und neue geschaffen werden (s. Kap. B I 1.3.1.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Im Plangebiet sind keine Grün- und Freiflächen im Sinne der Zielvorgabe vorhanden, die zu erhalten wären. Baum-/Gehölzbestände sind nicht vorhanden. Der BBP/GOP setzt die Anpflanzung neuer Gehölze fest. Aus den vorgelegten Planunterlagen wird klar, warum und im welchem Umfang die im Plangebiet liegenden Flächen der bisher freien Landschaft in Anspruch genommen werden und der damit verbundene Flächenverlust unvermeidbar ist, will der Markt Zapfendorf seine städtebaulichen Überlegungen umsetzen.

- Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden (B II 1.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP entspricht diesem Leitbild, wie mit Blick auf die Planzeichnung und die geplanten Neubauflächen im unmittelbaren Kontext mit den vorhandenen Siedlungsflächen festzustellen ist.

- Dem Entstehen ungegliederter, bandartiger Siedlungsstrukturen soll insbesondere entgegengewirkt werden (s. Kap B II 1.7 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Eine solche, bandartige, überörtliche Siedlungsentwicklung zwischen benachbarten Kommunen in Folge des BBP/GOP ist nicht festzustellen. Bisher isoliert westlich der St 2197 liegende Siedlungsflächen werden in

Folge der Planung künftig in den Siedlungsflächenbestand integriert und insofern eine bisher ungegliedertem, städtebaulich ausgefranste Situation bereinigt.

- Insbesondere soll auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen, auf eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete sowie auf flächensparende Siedlungsformen hingewirkt werden (B II 1.8 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird verwiesen.

- Die Erholungsmöglichkeiten in freier Natur sollen in allen Teilen der Region erhalten und verbessert werden (B III 2.1.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der Markt Zapfendorf kann nicht erkennen, wie sowohl klein- als auch großräumig die Erholungsmöglichkeiten in freier Natur in Folge der Planung beeinträchtigt werden könnten. Bestehende, ggf. auch zu Erholungszwecken nutzbare Wirtschaftswege bleiben erhalten. Bestehende Verbindungen werden in Folge der Baugebietsausweisung nicht gekappt. Die Geltungsbereichsflächen spielen weder für eine aktive noch für eine passive Erholungsnutzung eine Rolle. Die Planung bzw. das darin fixierte Erschließungskonzept stellt eine künftige Durchgängigkeit zwischen den bestehenden und den neu hinzukommenden Siedlungsflächen insbesondere für Fußgänger und für Radfahrer sicher und ermöglicht es, die freie Landschaft auf kurzem Wege zu erreichen.

- Vor Inanspruchnahme un bebauter Flächen im Außenbereich sind alle Potenziale der Innenentwicklung zu prüfen und vorrangig zu nutzen soweit sie mit den städtebaulichen Zielen vereinbar und verfügbar sind (B VI 1.5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Im vorliegenden Sonderfall handelt es sich nicht mehr um klassische Außenbereichsflächen, sondern um innerhalb des Ortszentrums gelegene, teilweise bereits bebaute und ansonsten noch nicht baulich genutzte Flächen. In Folge des BBP/GOP kommt es nicht zu einer Vergrößerung der bisherigen Siedlungsflächen über die bestehenden Ortsränder hinaus. Es handelt sich um die städtebaulich sinnvolle Aktivierung baulich nutzbarer Restflächen.

- In allen Gemeinden ist ein Flächenmanagement umzusetzen. Strategien zur Baulandaktivierung sind zu entwickeln und systematisch umzusetzen (B VI 1.6 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen.

- In allen Gemeinden ist der Entstehung von Baulücken und Bodenspekulation durch geeignete Instrumente entgegenzuwirken (B VI 1.7 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen. Dem Entstehen von Baulücken wirkt der Markt Zapfendorf mit einem Bauzwang entgegen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des BBP/GOP bzw. seines Umfeldes sind keine Gebietskategorien mit Steuerungsfunktion, d. h. weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete für die Windenergienutzung, für Bodenschätze, für den Hochwasserschutz und/oder für die Wasserversorgung ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb regionaler Grünzüge, nicht innerhalb von Flächen des Trenngrüns, nicht innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete und gleichfalls nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten und von Naturparken.

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Zielen des RP.

6.2.2 Grundsätze (G) der Raumordnung

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Grundsätze von Relevanz:

- Die Siedlungsentwicklung soll nachhaltig und bedarfsgerecht erfolgen. Dabei sollen der demographische Wandel und seine Folgen besonders berücksichtigt werden (B VI 1.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP entspricht diesem Leitbild, wie mit Blick auf die Planzeichnung festzustellen ist. Es handelt sich um die Nachverdichtung bisher noch nicht genutzter Flächenreste innerhalb bzw. zwischen bereits bestehenden Siedlungsflächen.

- Die Siedlungsentwicklung soll soweit möglich in allen Gemeinden der Region mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt werden. Im Bereich der Haltestellen schienengebundener öffentlicher Nahverkehrsmittel soll auf eine städtebauliche Verdichtung hingewirkt werden (B VI 1.3 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

In ca. 3,0 km Entfernung befindet sich im Hauptort Zapfendorf eine Regionalbahnhaltestelle.

- Auf flächeneffiziente Siedlungsformen sowie eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete soll geachtet werden (B VI 1.4 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP lässt die Realisierung auch flächeneffizienter Bauweisen (Doppelhausbebauung) zu. Die Planung führt zu einer angemessenen Verdichtung von zwischen bestehenden Siedlungsflächen vorhandenen Restflächen vor.

- Bei allen Siedlungstätigkeiten sollen die Herausforderungen durch den Klimawandel berücksichtigt werden. Insbesondere bei der Ausweisung neuer Baugebiete und bei der Nachverdichtung soll auf klimaresiliente und wassersensible Konzepte und Bauweisen geachtet werden (B VI 1.9 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP berücksichtigt diesbezügliche Vorgaben mittels Festsetzungen.

- Besonders schützenswerte Landschaftsteile sowie der Zugang zu diesen sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. In der Region sollen dabei vor allem beachtet werden: Natur- und Landschaftsschutzgebiete, NATURA - 2000 - Gebiete, Schutzwälder, Erholungswälder und Bannwälder, Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete, ökologisch wertvolle Verlandungszonen und Moore, besonders hervorragende und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen und visuelle Leitstrukturen, Flächen mit archäologisch bedeutsamen Bodendenkmälern (B VI 2.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Von der Planung sind keine besonders schützenswerten Landschaftsteile bzw. deren Zugänglichkeit betroffen.

- Dem Entstehen ungegliederter, bandartiger Siedlungsstrukturen soll in allen Teilen der Region entgegengewirkt werden (B VI 2.2 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Eine bandartige Siedlungsflächenentwicklung in Folge des BBP/GOP ergibt sich nicht. Derzeit handelt es sich bei der „Valentin - Siedlung“ aus städtebaulicher Sicht um eine ungegliederte Situation da diese ohne Bezug zur übrigen Ortslage isoliert westlich der St 2197 liegt. Dieser ungegliederte Zustand wird durch den BBP/GOP aufgelöst und die „Valentin - Siedlung“ künftig in die Siedlungsfläche eingebunden.

- Neue Siedlungsgebiete und sonstige Vorhaben sollen unter Berücksichtigung der charakteristischen Orts- und Landschaftsbilder schonend in die Umgebung eingebunden werden. Dabei soll besonders an den Ortsrändern auf eine angemessene Eingrünung geachtet werden (B VI 2.3 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der Markt Zapfendorf stellt dies auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sicher.

- Der Wohnungsbau soll in allen Gemeinden unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen an die örtlichen Bedarfe angepasst werden. Insbesondere auf die Schaffung barrierefreier und bezahlbarer Wohnangebote ist hinzuwirken (B VI 4.1 (G), RP).



Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP orientiert sich an der dem Markt Zapfendorf bekannten Nachfragesituation.

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Grundsätzen des RP.

6.3 Überörtliche Planungen

Gemäß § 38 BauGB hat der Markt Zapfendorf im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bauliche Maßnahmen überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren oder aufgrund sonstiger Verfahren mit den Rechtswirkungen einer Planfeststellung zu achten. Der Markt Zapfendorf hat das Vorliegen solcher Verfahren/Planungen geprüft. Durch den BBP/GOP sind weder bestehende noch laufende Planungen, Planfeststellungen und/oder Raumordnungsverfahren überörtlicher Bedeutung mittel- oder unmittelbar betroffen.

Westlich außerhalb grenzen nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz mit Beschluss des Eisenbahnbundesamtes (Außenstelle Nürnberg) vom 18.05.1995 planfestgestellte und damit der Veränderungssperre unterliegende Flächen des Verkehrsprojektes Deutsche Einheit Schiene Nr. 8, Ausbaustrecke Nürnberg - Ebensfeld, Neubaustrecke Ebensfeld - Erfurt, ABS Bau-km 15,1 - 20,4+84 und NBS Bau-km 0,0 - 2,1+80 (ABS Nürnberg - Ebensfeld * PA 25 BA 20 Überholbahnhof Unterleiterbach, NBS Ebensfeld - Erfurt * PA 3 BA 1.1 Staffelstein) an den Geltungsbereich an. Planfestgestellte Flächen sind durch den BBP/GOP nicht tangiert. Der BBP/GOP berücksichtigt hierbei insbesondere folgende, mit Beschluss vom 18.05.1995 planfestgestellte Plangrundlagen:

- Lageplan, Strecke, km 16,1-74 - 16,8+85, M 1 : 1.000, Stand: 30.01.1995, Anlage 4, Plan - Nummer 01 - 116
- Lageplan, Strecke, km 16,8+85 - 17,6+00 M 1 : 1.000, Stand: 30.01.1995, Anlage 4, Plan - Nummer 01 - 117
- Grunderwerbsplan, Strecke, km 16,1-74 - 16,8+85, M 1 : 1.000, Stand: 30.01.1995, Anlage Nr. 5.1, Plan - Nummer 02 - 116
- Grunderwerbsplan, Strecke, km 16,8+85 – 17,6+00, M 1 : 1.000, Stand: 30.01.1995, Anlage Nr. 5.1, Plan - Nummer 02 - 117
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Maßnahmen, km 16,47 - 18,0, Stand: 30.01.1995, Anlage 12.4

6.4 Interkommunales Abstimmungsgebot

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die

Verteidigung ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch den BBP/GOP ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt. Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer vom BBP/GOP betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können.

Der Markt Zapfendorf kann auf Basis des BBP/GOP eine Betroffenheit der Belange der räumlich direkt an das Gemeindegebiet angrenzenden Nachbarkommunen nicht erkennen, hat diesen aber dennoch im Zuge der Beteiligungsverfahren Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Markt Zapfendorf ist der gesetzlichen Vorgabe des Abstimmungsgebotes nachgekommen.

6.5 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, 8. Änderung, Stand: 09/2022)

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP/LSP zu entwickeln. Der Markt Zapfendorf verfügt über einen wirksamen FNP/LSP (s. Abb. 5, festgestellt am 27.09.2001, genehmigt am 24.10.2001, wirksam seit 09.11.2001).

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

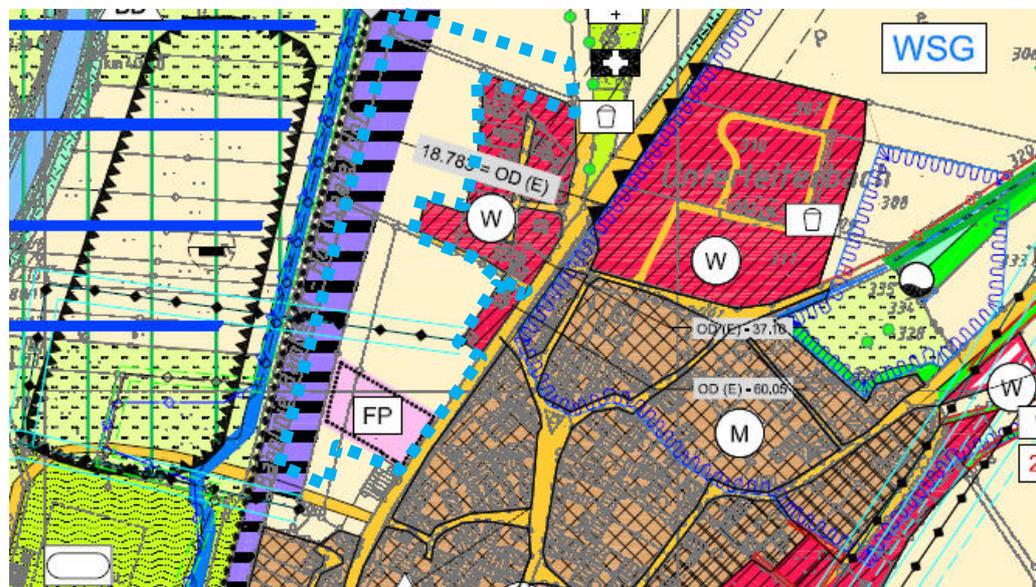


Abb. 5: Ausschnitt aus dem FNP/LSP (Geltungsbereich des BBP/GOP mit gestrichelter Linie in Hellblau schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: Markt Zapfendorf)

Innerhalb der Geltungsbereichflächen des BBP/GOP tätigt der FNP/LSP folgende Darstellungen:

- Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB (s. Abb. 5, hellgelbe Flächen)

- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 a BauGB (s. Abb. 5 rosarote Fläche „FP“ mit schwarzen Punkten eingerahmt)

Diese Darstellungen entsprechen nicht den im Rahmen des vorliegenden, verbindlichen Bauleitplanverfahrens verfolgten Planungszielen. Um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, hat der Markt Zapfendorf am 20.06.2024 daher den Beschluss gefasst, den wirksamen FNP/LSP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern und das hierfür notwendige Bauleitplanänderungsverfahren durchzuführen.

7. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

7.1 Bestandsbeschreibung

Die Bestandssituation ist dem nachfolgenden Luftbild (s. Abb. 6) zu entnehmen.



Abb. 6: Bestandssituation (Geltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M. Quelle: „Bayern Atlas Plus“) Geltungsbereich anpassen

Das Grundstück Fl.-Nr. 248 (Gmkg. Unterleiterbach) wird vollflächig als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt. Im Süden schließt sich das Grundstück Fl.-Nr. 249 (Gmkg. Unterleiterbach) an. Es handelt sich um einen unbefestigten, bewachsenen Wirtschaftsweg. Im Bereich der Fahrspuren ist die Vegetation sehr schütter. Entlang des südlich angrenzenden Grundstücks Fl.-Nr. 174/1 (Gmkg. Unterleiterbach) ragt eine geschnittene Ligusterhecke ca. 1,50 m weit in das Wegegrundstück hinein. Die südöstlichste Ecke des Grundstückes Fl.-Nr. 249 (Gmkg. Unterleiterbach) wird - wie das südöstlich außerhalb an den Geltungsbereich angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 174 (Gmkg. Unterleiterbach) auch - intensiv als Acker genutzt. In der östlichen

Weiterführung des Grundstückes Fl.-Nr. 249 (Gmkg. Unterleiterbach) wird die Fl.-Nr. 250 (Gmkg. Unterleiterbach) ebenfalls als unbefestigter, bewachsener Weg genutzt. Nördlich und südlich des östlichen Ausbauendes des vorbebeschriebenen Wirtschaftsweges hat sich jeweils ein ca. 4,0 m - 5,0 m breiter, artenarmer Saum entwickelt. Südlich des Grundstückes Fl.-Nr. 249 (Gmkg. Unterleiterbach) liegt das Grundstück mit der Fl.-Nr. 175 (Gmkg. Unterleiterbach), welches sich überwiegend als artenarmes, mäßig extensiv genutztes Grünland darstellt. Der südliche Teil der Fl.-Nr. 175 (Gmkg. Unterleiterbach) wurde über einen längeren Zeitraum hinweg als Baustelleneinrichtungsfläche und Lagerplatz im Rahmen des ICE - Ausbaues genutzt. Flächendeckend prägend ist das Vorkommen von Gänseblümchen, Weißklee und Löwenzahn, Gewöhnlichem Knäuelgras und Wiesenrispe. Auf Grundlage der erfolgten Bestandserfassung fällt diese Grünlandflächen nicht unter den gesetzlichen Schutz des § 30 BNatSchG bzw. des Art. 23 BayNatSchG. Im Rahmen der Begehungen konnten ansonsten folgende wiesentypischen Gräser-/Krautarten erfasst werden: *Dactylis glomerata*, *Hypochaeris radicata*, *Trifolium pratense*, *Festuca rubra*, *Ranunculus repens*, *Medicago lupulina*, *Geranium dissectum*, *Veronica chamaedrys*, *Barbarea vulgaris*, *Cerastium fontanum*, *Trifolium dubium*, *Capsella bursa - pastoris*, *Achillea millefolium*, *Lotus corniculatus*, *Rumex acetosa*, *Plantago lanceolata*, *Equisetum arvense*, *Ranunculus acris*, *Matricaria chamomilla*. In der Nordwestecke des Grundstückes Fl.-Nr. 175 (Gmkg. Unterleiterbach) befindet sich eine ca. 40,0 m lange (in Nord - Südrichtung), sich von Süden nach Norden trapezförmig von ca. 6,0 m auf ca. 18,0 m verbreiternde Ruderal-/Brachfläche, die mit Stickstoff-, Störzeigern und Ruderalarten bewachsen ist. An der Ostgrenze der Fl.-Nr. 175 (Gmkg. Unterleiterbach) verläuft entlang der gemeinsamen Grenze mit den östlich benachbarten Grundstücken mit den Fl.-Nr. 172/10 bis 172/13 und 174/1 (alle Gmkg. Unterleiterbach) ein ca. 2,0 m bis 2,5 m breiter, artenarmer, nährstoff- und grasreicher Saum. Auf Höhe der gleichfalls östlich angrenzenden Grundstücke mit den Fl.-Nr. 172/10 bis 172/12 (alle Gmkg. Unterleiterbach) schließt sich westlich des artenarmen Saumes eine ca. 3,50 m bis ca. 7,5 m breite Lager-/ Abstellfläche (gestapeltes Holz, Dachpfannen, Baugeräte, Anhänger, Fahrzeugreife, Gitterkörbe, Paletten mit div. Baumaterial) an. Im Südwesteck des Grundstückes befinden sich zwei direkt nebeneinander stehende Unterstände. Unter dem nördlichen Unterstand stehen u. a. Fahrzeuge und Anhänger, unter dem südlichen Unterstand befindet sich ein Container sowie gelagerte (Bau-) Materialien. Südlich des Unterstandes befindet sich auf der Höhe des östlich angrenzenden Grundstückes mit der Fl.-Nr. 175/1 (Gmkg. Unterleiterbach) eine weitere, ca. 3,0 m x 9,0 m große Lagerfläche (u. a. Steinen, Holz, alten Gartenmöbeln und Paletten). Südlich an das Grundstück Fl.-Nr. 175 (Gmkg. Unterleiterbach) schließt sich das Weggrundstück Fl.-Nr. 172 (Gmkg. Unterleiterbach) „In der Hut“ an. Der Weg ist geschottert und weist in der Mitte einen schütterten Bewuchs auf. Abschnittsweise befinden sich im Übergang zu den nördlich und südlich angrenzenden Nutzungen (Wohnbebauung und Acker) schmale, ca. 0,50 m bis ca. 1,0 m breite und artenarme Säume. Das südliche Ausbauende des Wirtschaftsweges (Einmündungsbereich in die St 2197) ist asphaltiert. Wiederum südlich des Wirtschaftsweges grenzen auf den Grundstücken mit den Fl.-Nr. 167 und 169 (beide Gmkg. Unterleiterbach) große Ackerflächen an. Den südlichen Abschluss des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 169 (Gmkg. Unterleiterbach) bildet ein ca. 3,0 m bis ca. 5,0 m breiter, artenarmer Ruderalbereich und eine bis zu ca. 4,0 m breite Schotterfläche, die zu dem südlich angrenzenden, außerhalb des Plangebietes liegenden Parkplatz- bzw. Lagerfläche gehört. Die Ackerfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 167

(Gmkg. Unterleiterbach) ist entlang der gesamten östlichen Grundstücksgrenze von einem ca. 1,0 m bis 4,0 m breiten, artenarmen, z. T. ruderalen, nährstoffreichen Saum eingefasst. Das Plangebiet unterliegt dem Einfluss landwirtschaftlicher Immissionen, ausgehend von den nördlich angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen, sowie Verkehrslärmimmissionen (ausgehend von den westlich benachbarten Bahnanlagen sowie der östlich benachbarten Staatsstraße). Es handelt sich um insgesamt weitestgehend unbewegtes, ebenflächiges Gelände. Zur Verdeutlichung der lokalen topographischen Verhältnisse sind in der Planzeichnung Höhenschichtlinien dargestellt.

7.2 Schutzgebiete

Gemäß Biotopkartierung Bayern/Flachland befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope, keine nach § 30 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und keine nach Art 23 BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz) gesetzlich geschützten Biotope. Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 BayNatSchG (Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) i. V. m. den § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), § 24 BNatSchG (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler) und § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsteile) sind im Geltungsbereich und/oder in dessen Umfeld nicht ausgewiesen/nicht vorhanden, ebenso keine europarechtlich geschützten Gebiete (Natura - 2000 - Gebiete). Gemäß Aussage und Darstellung der Internetplattform „FIS - Natur Online (FIN - Web)“ befinden sich innerhalb des Plangebietes auch keine Flächen des Ökoflächenkatasters (Ausgleichs-, Ersatz-, Ankaufs-, Ökokontoflächen, sonstige Flächen). Naturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt weder innerhalb von Naturparks noch von Landschaftsschutzgebieten noch von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

7.3 Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Boden- noch Baudenkmale noch schützenswerte bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler. Sollten bei den Bauarbeiten möglicherweise Bodendenkmale zu Tage treten (z. B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen), sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) grundsätzlich dem BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am LRA Bamberg 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).

7.4 Geologie/Baugrund

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“, digitale geologische Karte von Bayern M 1 : 25.000) befindet sich das Plangebiet im Bereich folgender geologischer Haupteinheit:

- System: Quartär
- Serie: Pleistozän
- Geologische Einheit: Flussschotter, oberpleistozän (Niederterrasse)
- Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) ist auf Grundlage der digitalen ingenieurbioologischen Karte von Bayern zum örtlich zu erwartenden Baugrund folgendes festzustellen:

- Baugrundtyp: Nicht bindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert
- Gesteinsbeispiele: Kies, Sand: Fluss-/ Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nicht bindige Moränenablagerungen, sandig/kiesige Tertiärablagerungen
- Mittlere Tragfähigkeit: Mittel bis hoch
- Allgemeine Hinweise: lokal z. T. mäßig frostempfindlich

Nach der Übersichtsbodenkarten von Bayern (M 1 : 25.000) des „Bayern Atlas Plus“ befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit fast ausschließlich Vega aus Schluff bis Lehm (Auensediment).

Ein Baugrundgutachten liegt vor. Auf die darin getätigten Ausführungen wird verwiesen. Gründungsempfehlungen können nur für den Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Bauwerkslasten und der spezifischen Gründungssituation ausgesprochen werden. Bauwilligen wird empfohlen, jeweils vor Baubeginn ein individuelles Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (z. B. Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des örtlich anstehenden Untergrundes als Baugrund gewinnen zu können.

Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Naturgefahren“) liegt das Plangebiet nicht in Bereichen, die mit Georisiken (z. B. großflächige Senkungsgebiete, Erdfälle/Dolinen, Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche, Rutschanfälligkeit, tiefreichende Rutschungen, Anbruchbereiche, Ablagerungsbereiche, Steinschlag/Blockschlag) verbunden sind. Das Plangebiet liegt in keiner Erdbebenzone nach DIN EN 1998 - 1NA:2011-01

7.5 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein Altlastenverdacht bekannt, ebenso keine Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen. Die im Plan-

gebiet liegenden Grundstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Bamberg nicht aufgeführt. Auch der FNP/LSP macht hierzu keine Angaben. Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteterweise Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (z. B. Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die zuständige Bodenschutzbehörde am LRA Bamberg ist in diesem Fall umgehend zu verständigen. Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines/ einer privaten Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten nach § 18 BBodSchG (Bundes - Bodenschutzgesetz) angezeigt. In diesem Fall ist dann zu prüfen und festzulegen, in wie weit qualifizierte Erkundungen hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden - Mensch“, und „Boden - Grundwasser“ durchzuführen sind. Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere mit Altlasten, bei der Bauleitplanung und dem Baugenehmigungsverfahren (26.09.2001) i. V. m. dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 18.04.2002 (Az. II B 5 - 4611.110-007 91) wird hingewiesen. Ergänzend wird auf die diesbezüglich relevanten Hinweise in Teil A. Kapitel 11.1 („Boden und Wasser“) verwiesen.

7.6 Geothermie

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) ist der Bau von Erdwärmesonden möglich. Bohrrisiken bis 100 m Tiefe sind nicht bekannt, ebenso keine Störungszonen. Hinsichtlich der Gesteinsausbildung bis 100 m Tiefe ist von Locker- über Festgestein auszugehen. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist möglich. Der Baugrund wird als mit hoher Wahrscheinlichkeit grabbar eingestuft. Der Bau von Grundwasserwärmepumpenanlagen ist gleichfalls möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Detailuntersuchungen vor Ort werden für jeden Einzelfall empfohlen, um die seitens des „Umwelt Atlas Bayern“ gemachten Angaben durch spezifische Einzelgutachten zu verifizieren/konkretisieren. Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf ggf. über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird auf die hierfür notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme zur Sachverhaltsabstimmung mit den zuständigen Stellen (WWA Kronach, LRA Bamberg) wird empfohlen.

7.7 Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser

7.7.1 Allgemeine Informationen

Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas Plus“ nicht im Bereich folgender Flächen:

- Heilquellenschutzgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{häufig}

- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Vorläufig gesicherte, zur Hochwasserentlastung und -rückhaltung beanspruchte Gebiete
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Geschützte HQ₁₀₀ - Gebiete
- Vorranggebiete für die Wasserversorgung
- Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung
- Vorranggebiet für den Hochwasserschutz

7.7.2 Hochwassergefahrenflächen

Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas Plus“ im Bereich von Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ (s. Abb. 7) bzw. von Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} (s. Abb. 8). Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ zeigen, welche Gebiete bei einem 100 - jährlichen Hochwasser (mittleres Hochwasser) betroffen sind. Die Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} zeigen, welche Gebiete bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) betroffen sind.

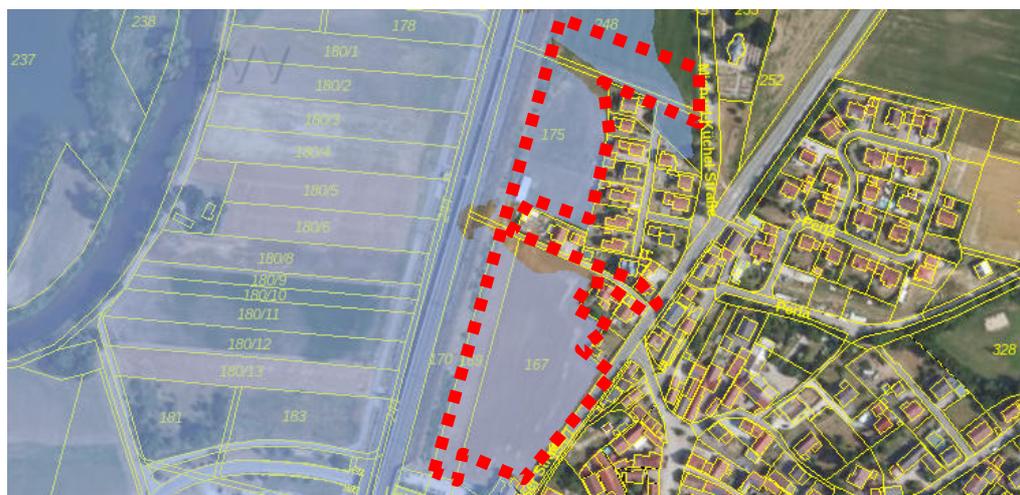


Abb. 7: Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ flächig in Blau dargestellt (Geltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)



Abb. 8: Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} flächig in Blau dargestellt (Geltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Aufgrund des Baues des Lärmschutzwalles entlang der Bahnlinie in Zapfendorf und Unterleiterbach (außerhalb entlang des westlichen Geltungsbereichs) gilt das Plangebiet mittlerweile bezüglich des HQ_{100} - Schutzes als hochwasserfrei. Diese Veränderung der Überschwemmungsgrenzen wird auch durch die Grenzen des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (HQ_{100} , Ermittlungsdatum 2016, Datum der Sicherung: 28.03.2018) deutlich (s. Abb. 9).

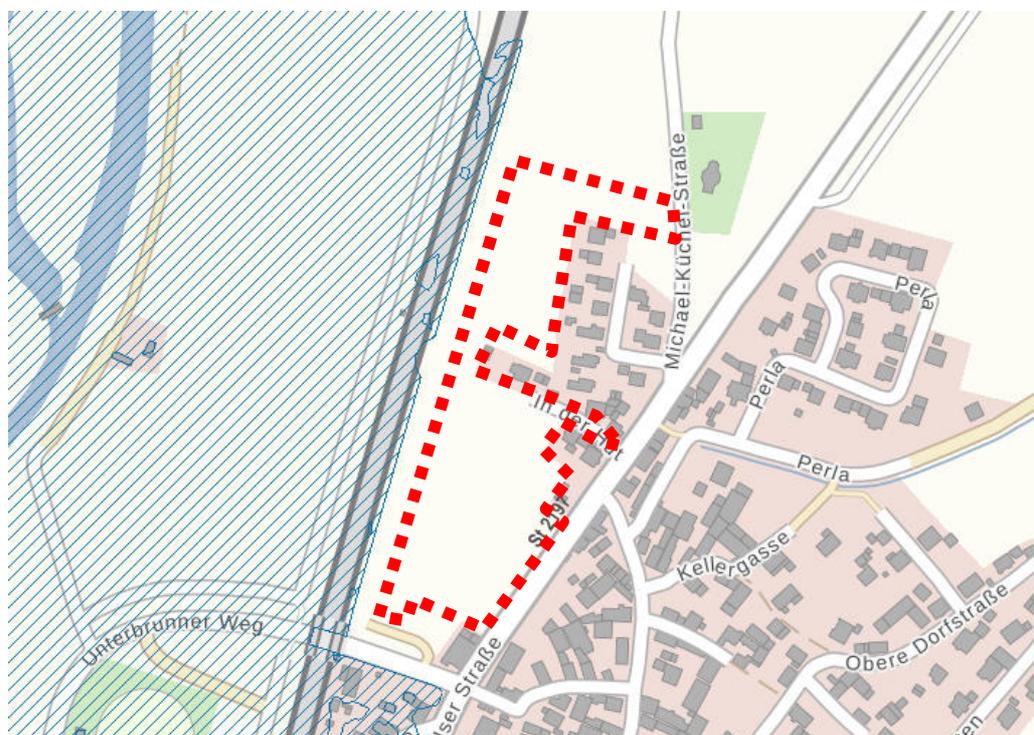


Abb. 9: Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet flächig mit blauer Parallelschrägschraffur dargestellt (Geltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

7.7.3 Risikokulisse 2011/2018

Die Risikokulissen 2011 bzw. 2018 weisen den „Main“ (Gewässer 1. Ordnung nach Landesrecht) als Risikogewässer aus. Der „Main“ befindet sich in einer Luftlinienentfernung von ca. 240 m westlich außerhalb des Plangebietes. Zwischen dem „Main“ und dem Plangebiet befindet sich der Bahndamm der ICE - Strecke sowie der vorgenannte Lärmschutzwall.

7.7.4 Wassersensible Bereiche

Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas Plus“ vollflächig innerhalb sog. wassersensibler Bereiche. Diese sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, durch den Wasserabfluss in Trockentälern oder durch hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Hierzu sind folgende Informationen zu beachten:

- Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen bzw. zu den Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften im Sinne des Hochwasserschutzes (Verbote und Nutzungsbeschränkungen). Mit zeitweise erhöhten Grundwasserständen ist zu rechnen. Das Aufstellen des BBP/GOP und die Überplanung solcher Flächen sind planungsrechtlich grundsätzlich zulässig.
- Bei Hochwassergefahr sind die einzelnen Gebäudeeigentümer verpflichtet, alle Vorkehrungen zur Sicherung und zur Schadensabwehr zu treffen. Sie haben sich selbst über die aktuelle Abflusssituation zu informieren.
- Für extreme Hochwasserereignisse (z. B. Eintrittswahrscheinlichkeit einmal in 1.000 Jahren) können sich hohe Wasserstände ergeben und dadurch Schäden an Gebäuden entstehen.
- Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren dazu verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.
- Für mögliche Lösungen zum hochwasserangepassten Bauen wird insbesondere auf die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hingewiesen. Diese ist im Internet abrufbar unter

<https://www.bundesregierung.de/breg-de/suche/hochwasserschutz-2156166>

Die Auswahl geeigneter Lösungen für den Einzelfall liegt in der Verantwortung des/der Bauherrn/-in. Es wird darauf hingewiesen, dass jeder/jede Grundstückseigentümer/-in bereits bei der Planung und Bauausführung künftiger Lichtschächte, außenliegender Kellertreppenabgänge, Kellertüren usw. darauf achten sollte, diese baulich so zu gestalten (z. B. durch vorgesetzte Schwel-

len), dass das Risiko des Eindringens von potenziell ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser nach menschlichem Ermessen ausgeschlossen ist.

- Die getroffenen Festsetzungen stellen sicher, dass die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens künftiger Gebäude mit einem ausreichenden Freibord von mind. 0,50 m über dem Wasserspiegel für ein HQ100 liegt (Maßnahme des vorbeugenden Hochwasserschutzes, Präventionsmaßnahme).
- Es wird angeregt, über den Abschluss einer Elementarschadensversicherung nachzudenken

7.7.5 Grundwasser/Schichtenwasser

Bezüglich der Grundwasserfließrichtung liegen keine genauen Erkenntnisse vor. Gemäß Angaben der digitalen hydrogeologischen Karte (M 1 : 100.000) des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“) ist großräumig von einer nach Westen (Richtung „Main“) gerichteten Fließrichtung auszugehen.

Angaben zum niedrigsten, mittleren oder höchsten Grundwasserstand sowie zu dem Vorhandensein von Schichtenwasser können nicht gemacht werden. Es liegen keine Kenntnisse zu den örtlichen Grundwasserverhältnissen vor. Der vorliegenden Baugrunduntersuchung ist zu entnehmen, dass Grundwasser nur in drei der zehn durchgeführten Kleinrammbohrungen messbar war, und hier in Tiefen zwischen 3,80 m - 3,90 m unter der Geländeoberfläche (ca. 242,45 m ü. NN - 242,55 m ü. NN). Bei dem angetroffenen Wasser handelt es sich laut Auskunft des Baugrundgutachtens um ständig drückendes Grundwasser. Die Wasserstände werden offensichtlich zumindest indirekt von der Wasserführung des „Mains“ und des „Leiterbaches“ beeinflusst. Die Wasserstände sind von den kurz- und langfristigen Witterungsverhältnissen abhängig und unterliegen jahreszeitlich bedingten Schwankungen. Langjährige Grundwasserbeobachtungen liegen nicht vor.

Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene, hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Wasser obliegt dem/der jeweiligen Bauherren/-in. Entsprechende, ggf. notwendige Objektschutzmaßnahmen liegen im privaten Zuständigkeitsbereich.

Im Zuge der Erdaushubarbeiten (z. B. Erstellung Baugruben) kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten werden, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und z. B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden können. Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme von Grund-/Schichtenwasser während der Baumaßnahmen (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. Art. 70 BayWG (Bayerisches Wassergesetz). Der Antrag zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren ist an das LRA Bamberg zu richten. Eine permanente Grundwasserabsenkung, also ein dauerhafter Eingriff ins Grundwasser, ist grundsätzlich wasserwirtschaftlich unzulässig.

7.7.6 Oberflächenwasser/Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Stillgewässer vorhanden (z. B. Seen, Teiche/Weiher, Tümpel), ebenso keine dauerhaft wasserführenden Fließgewässer (Flüsse, Bäche). Entlang des Westrandes der Staatsstraße St 2197 („Lichtenfelder Straße“) verläuft ein linearer, naturfern trapezförmig im Regelprofil gestalteter Straßenrandgraben, der in Richtung Süden entwässert.

7.8 Sonstige Schutzgüter und Belange

7.8.1 Landschafts-/Siedlungsbild

Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität in Folge der Veränderung des bisher gewohnten Landschafts- und Siedlungsbildes ist nicht erkennbar. Zwar verändert sich in Folge des BBP/GOP beides, jedoch ist in diesem Zusammenhang nur die Frage prüfungsrelevant, ob diese Veränderung gegenüber dem Status quo die bereits ansässigen Anwohner/-innen in einem mehr als geringfügigen Belang bzw. in einem schutzwürdigen oder in einem sonstig erkennbaren Belang betrifft. Dies ist nicht der Fall. Grundsätzlich besteht kein Rechtsanspruch hinsichtlich der Wahrung eines derzeit vorhandenen bzw. ggf. möglichen Ausblickes in die freie Landschaft. Weder bei den bestehenden Siedlungsflächen im Umfeld des Plangebietes noch dem geplanten Baugebiet handelt es sich um Siedlungsflächen besonderen Ranges im Hinblick auf das Landschafts-/Siedlungsbild. Weder sind sie nach außen durch eine besondere landschaftsbildtechnische Lagegunst gekennzeichnet noch nach innen durch Bauwerke besonderen Ranges, die sie im Sinne eines Ensembles o. ä. einzigartig machen. Aufgrund der getroffen planungsrechtlichen Festsetzung und örtlichen Bauvorschriften gewährleistet der Markt Zapfendorf, dass sich künftige Baukörper in den umgebenden Siedlungsflächenbestand und in das Landschaftsbild einfügen.

7.8.2 Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse

Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität und der Wohn- und Lebensverhältnisse zu Ungunsten der Nachbarschaft ist nicht zu erkennen. Begründung:

- Eine Vielzahl der für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen dient auch dem Schutz der benachbarten Bestandsbebauung und trägt insofern dem Rücksichtnahmegebot Rechnung (z. B. Vorgaben zur Vermeidung unzulässiger Blend- und Reflexionswirkungen in Folge der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie, Festsetzungen zur Bauhöhe).
- In Folge der Ausweisung des Baugebietes werden keine andersartigen bzw. höheren Belastungen und Emissionen verursacht, als im Bereich der umgebenden, bestehenden Wohn-/Siedlungsflächen. Für die Errichtung von Neubauten gelten zwischenzeitlich höhere bauliche und technische Anforderungen und Standards (z. B. im Hinblick auf Energie-, Wärme Gewinnung, Energie-/Wärmeverbrauch, Hausbrand), als dies ggf. für die bis-

herige Bestandsbebauung galt, so dass hiervon ausgehende Immissionen gegenüber denen der Bestandsgebäude geringer ausfallen werden.

- Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität in Folge negativ erheblicher und damit unzulässiger Beeinträchtigungen der Belichtung, Verschattungseffekte, der Durchlüftung, bezüglich der Fragen des Brandschutzes o. ä. und damit gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Siedlungsbestand war/ist auszuschließen. Der BBP/GOP berücksichtigt die geltenden Richtlinien und Vorgaben (z. B. Abstandsflächenrecht, Dimensionierung der Straßen, Gebäudehöhen, Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude).
- In Folge der Baugebietsausweisung ergibt sich gegenüber dem Status quo mit Ausnahme der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 167/8, 172/7 und 175/1 (alle Gmkg. Unterleiterbach), keine Einschränkung/Veränderung bisheriger, tatsächlich relevanter Lebensgewohnheiten, konkret hinsichtlich der Nutzung bzw. der Art und Weise vorhandener, gewohnter Fahrwegebeziehungen, Wege-/ Straßenverbindungen und damit der Erreichbarkeit der bereits vorhandenen, bebauten und unbebauten Grundstücke. Die drei vorgenannten Grundstücke werden derzeit ausgehend von der St 2197 über den nicht ausgebauten Weg „In der Hut“ erschlossen, künftig jedoch nur noch aus Richtung Süden über die neue „Planstraße C“ (Begründung s. Teil A. Kap. 7.8.5 („Belange der Staatsstraße St 2197/ „Lichtenfelser Straße“) und Teil A. Kap. 8.4 „Verkehrsflächen“).
- Es ist nicht erkennbar, dass in Folge der Baugebietsausweisung, der damit einhergehenden Zunahme der Verkehrszahlen/Fahrbewegungen im vorhandenen Verkehrswegenetz die Verkehrssicherheit abnehmen und das vorhandene Straßennetz überlastet werden.
- Eine Einschränkung der Lebensqualität im Bereich der benachbarten, bestehenden Siedlungsflächen in Folge der vom Plangebiet ausgehenden Verkehrslärmemissionen auf Grundlage des künftig zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist auszuschließen. Diese unterscheiden sich nicht von den Emissionen, die von den bereits vorhandenen Siedlungsflächen ausgehen.

7.8.3 Baustellenverkehr

Baubedingte Beeinträchtigungen (z. B. Lärm, Staub) sind während der Bauzeit unvermeidbar. Es handelt sich um temporäre Auswirkungen, die sich auf den Tagzeitraum beschränken (kein Nachtbetrieb). Lärmbelastigungen aus Baustellenlärm, die im Zuge des Vollzuges des BBP/GOP auftreten, sind grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen. Derartige Immissionen, die sich mit fortschreitendem Vollzug des BBP/GOP reduzieren und mit der Planverwirklichung enden, sind keine durch den BBP/GOP bewirkten, dauerhaften Nachteile. Zu beachten ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - vom 19.08.1970, Bundesanzeiger (BAnz.) Nr. 160 vom 01.09.1970 (AVwV Baulärm). Allerdings kann es an der Erforderlichkeit eines BBP/GOP im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB fehlen, wenn bereits im Zeitpunkt des Inkrafttretens des BBP/GOP erkennbar ist, dass die für den Baulärm maßgebenden Immissionsrichtwerte unter keinen Umständen eingehalten werden können. Ein solcher Sonderfall liegt nicht vor. Die Rege-

lung und Abwicklung des künftig zu erwartenden Baustellenverkehrs erfolgt u. a. auf Grundlage von Verkehrsschauen und Abstimmungen mit den relevanten Stellen (z. B. Markt Zapfendorf, Sicherheitsbehörden, Baufirma, LRA) außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Gefährdungspotenziale können durch geeignete Gegenmaßnahmen gelöst werden.

7.8.4 Landwirtschaft

Durch die bisher unbebauten Grundstücke können Entwässerungsanlagen (z. B. Drainagen, Drainagesammler, Gräben) verlaufen, an die auch die benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. sonstige Grundstücke angeschlossen sein können. Sofern vorhanden, sind diese Entwässerungsanlagen dann so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächen- sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden können, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie an den benachbarten Feldfluren zu vermeiden.

Bestehende Wirtschaftswege sind berücksichtigt und können auch künftig mit großen, modernen landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen befahren werden.

Gemäß amtlicher Bodenschätzung handelt es sich bei den im Plangebiet liegenden Böden um Flächen der Klasse „Ackerland“. Sie bestehen aus schwerem Lehm (L) oder sandigem Lehm (sT) der Zustandsstufe 4 - 5 (mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit, gekennzeichnet durch eine nur 10 bis 25 cm mächtige Krume, die sich deutlich/allmählich von einem verdichteten/schwach rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt). Es handelt sich um Böden des Alluviums. Dies sind junge Schwemmlandböden in den Talniederungen. Die Bodenzahl liegt bei 57 - 60, die Ackerzahl bei 58 - 61. Die Böden liegen damit deutlich über dem Landkreisdurchschnitt (Ackerzahl: 40). Aus den in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) genannten Gründen kann der Markt Zapfendorf dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen keinen Vorrang einräumen.

Der Markt Zapfendorf hat alles unternommen, um trotz Aufrechterhaltung seiner städtebaulichen Planungsziele die im Geltungsbereich liegenden Flächen optimal und effektiv zu nutzen, um auch hierdurch weitere, zu Lasten der Landwirtschaft gehende Flächeninanspruchnahmen an anderer Stelle zu vermeiden/zu minimieren.

Hinsichtlich der Ausführung von Pflanzungen im Bereich gemeinsamer Grenzen mit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gelten die gesetzlichen Grenzabstände (s. Teil A. Kap. 8.9.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“).

Bezüglich des Belanges der auf das Plangebiet einwirkenden, landwirtschaftlichen Immissionen wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 10.3 („Landwirtschaftliche Immissionen“) verwiesen.

7.8.5 Staatsstraße St 2197/„Lichtenfelser Straße“

Die Geltungsbereichsflächen liegen westlich der St 2197. Die Erschließung der Plangebietsflächen ausgehend von der St 2197 erfolgt über die neu festgesetzte, innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegende „Planstraße C“ (Südhälfte des Plangebietes) sowie über die ebenfalls innerhalb der Ortsdurch-

fahrtsgrenze liegende, bereits derzeit bestehende Einmündung der „Michael - Küchel - Straße“. Die OD - Grenze sowie die außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze geltenden Anbauverbots- (20,0 m) und Baubeschränkungszone (40,0 m) gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) bzw. Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Weder die Anbauverbots- noch die Baubeschränkungszone sind durch den BBP/GOP flächentechnisch tangiert.

Notwendige, richtlinienkonforme Sichtverhältnisse (Sichtdreiecke) im Bereich der bestehenden Einmündung des nicht straßenmäßig ausgebauten Weges „In der Hut“ in die St 2197 sind aktuell nicht vorhanden. Über diesen Weg erfolgt die Ein-/Ausfahrt zu drei privaten Wohngrundstücken (Fl.-Nr. 167/8, 172/7 und 175/1, alle Gmkg. Unterleiterbach). Die beiden direkt westlich an der St 2197 und direkt nördlich bzw. südlich an dem Weg „In der Hut“ liegenden Eckgrundstücke (Fl.-Nr. 167/5 und 173, beide Gmkg. Unterleiterbach) werden über die „Lichtenfelser Straße“ angefahren. Auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen erfolgt künftig die Zufahrt zu diesen drei Privatgrundstücken nicht mehr ausgehend von der St 2197, sondern aus Richtung Süden über die neue „Planstraße C“. Der BBP/GOP beseitigt insofern einen bisher vorhandenen Gefahren-/Konfliktpunkt (nicht vorhandene Sichtdreiecke im Bereich der Einmündung „In der Hut“ in die St 2197).

Notwendige Sichtdreiecke (mit Anfahrtsichtgeschwindigkeit von beiderseits 50 km/h) im Einmündungsbereich der „Planstraße C“ in die St 2197 sind dargestellt/nachgewiesen bzw. soweit notwendig (da auf Privatgrund liegend) auch festgesetzt (s. Teil A. Kap. 8.4 „Verkehrsflächen“).

Hinsichtlich des Aspektes der Auswirkungen künftiger Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie im Hinblick auf die Leichtgängigkeit und Sicherheit des öffentlichen Verkehrs wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 9.2 („Dachgestaltung“), Teil A. Kapitel 9.3 („Fassadengestaltung“), Teil A. Kapitel 9.8 („Beleuchtung“) verwiesen. Diesbezügliche Belange sind erkannt und berücksichtigt.

Bereits auf Grundlage der gemeindlichen Entwässerungssatzung ist ausgeschlossen, dass auf Privatgrund anfallendes Niederschlags-/ Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund bzw. auf Nachbargrundstücke gelangen darf (s. Teil A. Kap. 8.6.3 „Niederschlagswasserbeseitigung“). Insofern ist auch ausgeschlossen, dass die zur St 2197 gehörenden Straßengrundstücke negativ erheblich betroffen sein können bzw. hier vorhandene Entwässerungseinrichtungen durch Fremdwasser aus dem Plangebiet beaufschlagt werden.

Das von der St 2197 breitflächig über Bankette und/oder Straßenböschungen abfließende Oberflächenwasser und das durch unterirdische Sickeranlagen aus dem Straßenkörper (Frostschutzzunge, Planum oder Straßendamm) gesammelte oder breitflächig austretende Sickerwasser darf durch die bauliche Anlage oder Auffüllungen entlang der Grundstücksgrenze nicht gestaut werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

Für Schäden, die dem Grundstück oder der Bauanlage durch Einwirkungen von der Straße, z. B. durch abfließendes Niederschlagswasser (insbesondere bei sog. Starkregenereignissen) oder bei Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen an der Straße oder Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht (z. B. in Durchführung des Winterdienstes) erwachsen können, stehen dem/der Grundstückseigentümer/-in keine Ersatzansprüche gegenüber

dem jeweiligen Baulastträger der Staatsstraße zu, soweit der eingetretene Schaden nicht auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit der Bediensteten des Baulastträgers zurückzuführen ist.

Auf die von der St 2197 ausgehenden, auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wird hingewiesen (s. Teil A. Kap. 10 „Immissionsschutz“ sowie vorliegende schalltechnische Untersuchung). Diesbezügliche Belange sind erkannt und berücksichtigt. Der Straßenbaulastträger weist darauf hin, dass

- er keine Kosten für Maßnahmen zum vorsorgenden Lärmschutz gegen Verkehrslärm (insbesondere aktivem Lärmschutz) für die baulichen Anlagen, die Gegenstand dieser Bauleitplanung sind übernimmt und
- gegen ihn künftig keine Abwehrmaßnahmen oder Entschädigungsansprüche wegen Lärm und anderer von der Straße ausgehenden Emissionen (u. a. Luftschadstoffe) geltend gemacht werden können.

7.8.6

Bahnanlagen

Belange des Verkehrsprojektes Deutsche Einheit Schiene Nr. 8, Ausbaustrecke Nürnberg - Ebensfeld, Neubaustrecke Ebensfeld - Erfurt, ABS Bau-km 15,1 - 20,4+84 und NBS Bau-km 0,0 - 2,1+80 (ABS Nürnberg - Ebensfeld * PA 25 BA 20 Überholbahnhof Unterleiterbach, NBS Ebensfeld - Erfurt * PA 3 BA 1.1 Staffelstein) sind von dem BBP/GOP nicht berührt.

Bereits vorab weist der Markt Zapfendorf künftige Bauherren/-innen auf folgende, bei der Bauausführung ihrer individuellen Vorhaben zu berücksichtigende Vorgaben hin:

- Beim Einsatz von Turmdreh-, Autokränen, Betonpumpen o. ä. innerhalb der Baubeschränkungszone müssen der Aufstellort, die Auslegerhöhe und der Schwenkbereich im Vorfeld mit der DB Energie GmbH abgestimmt werden.
- Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten z. B. (Mobilkränen, Baggern) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV - Abnahme) sicherzustellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.
- Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.
- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und durch das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn sind ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Bau durchführung, zu gewährleisten.
- Notwendige Baugruben usw. sind außerhalb der ideellen Böschungslinie anzuordnen.

- Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet bzw. nicht zugeleitet und zum Versickern gebracht werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Durch die geplanten Maßnahmen darf dem Bahngelände kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zum Nachteil der Bahnanlagen verändert sowie die Bahnkörperentwässerungsanlagen (z. B. Durchlässe, Bahngräben) in Ihrer Funktion keinesfalls beeinträchtigt werden.
- Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.
- Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des/der Grundstückseigentümers/-in wird hingewiesen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.
- Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art) in der Nähe der Gleise hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.
- Der Eisenbahnverkehr darf - bereits während der Baumaßnahme - weder beeinträchtigt noch gefährdet werden.
- Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.
- Die Flächen befinden sich in der Nähe zu Oberleitungsanlagen. Auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung wird hingewiesen, ebenso auf die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Die einschlägige Sicherheitsrichtlinie der Oberleitung (Ril 132 0123) ist zu berücksichtigen.

- Die Funktionsweise der Oberleitungsanlage darf zu keinem Zeitpunkt in ihrer Verfügbarkeit beeinträchtigt werden.
- Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-9 und DB Richtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.
- Zur Sicherung der Standsicherheit der Oberleitungsmasten dürfen im Druckbereich der Masten keine Veränderungen der Bodenverhältnisse stattfinden. Der Druckbereich der Masten darf weder an- noch abgegraben werden. Bei Unterschreitung des Abstandes ist ein statischer Nachweis für die betroffenen Masten vom Veranlasser zu erbringen.
- Die Oberleitungsmasten müssen für Instandhaltung/Entstörungsarbeiten jederzeit allseitig zugänglich bleiben.
- Die DB Netz AG übernimmt keinerlei Haftung für Schäden aus Eisabwurf oder anderen herabfallenden Gegenständen.
- Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.
- Bei Aufschüttungen von Baumaterial sind die Schutzabstände zu spannungsführenden Teilen einzuhalten.
- Bahngrund darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück sowie als Abstell- oder Lagerplatz (Aushub u. ä.) - auch nicht im Rahmen der Baustelleneinrichtung - zweckentfremdet verwendet werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Kabelanlagen dürfen nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden. Eventuell vorhandene Schächte müssen weiterhin zugänglich sein.
- Vor Durchführung jeglicher Maßnahmen im unmittelbaren Bereich von Bahnanlagen bzw. an der Grundstücksgrenze von Bahnanlagen ist eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft und umfassender Kabeleinweisung vor Ort durch verschiedene Unternehmensbereiche der DB AG erforderlich.

Die Ausführungen und Hinweise zu den von den Bahnanlagen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen in Teil A. Kapitel 10.4 („Verkehrslärm“) sind zu beachten. Bezüglich des Schutzes der Bahnanlagen gegenüber ggf. vom Plangebiet ausgehenden Blendungen/Reflektionen verweist der Markt Zapfendorf auf seine Ausführungen in Teil A. Kapitel 9.2 („Dachgestaltung“), Teil

A. Kapitel 9.3 („Fassadengestaltung“) und Teil A. Kap. 9.8 („Beleuchtung“). Im Übrigen entfaltet der bereits vorhandene Erdwall abschirmende und unter diesen Aspekten schützende Wirkung. Bezüglich der Vermeidung des Zuflusses von Niederschlagswasser aus den Flächen des Bahngebietes auf Bahngrundstücke verweist der Markt Zapfendorf auf die diesbezüglich relevanten und verbindlichen Vorgaben ihrer Entwässerungssatzung. Demnach muss das auf Privatgrund anfallende Niederschlagswasser hier gefasst, gesammelt und geordnet so abgeleitet werden, dass Grundstücke Dritter hiervon nicht betroffen. Eine Sanktionierung dieser Vorgaben mittels Festsetzungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist daher nicht notwendig.

7.8.7 Grundstück Fl.-Nr. 174/1 (Gmkg. Unterleiterbach)

An der Nordgrenze des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 174/1 (Gmkg. Unterleiterbach, Valentinsiedlung Haus - Nr. 15) befindet sich eine mind. 2,0 m hohe, geschnittene Ligusterhecke. Diese befindet sich gemäß der erfolgten Bestandsvermessung auf ganzer Länge der nördlichen Grundstücksgrenze teilweise vollständig auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück. (Fl.-Nr. 249, Gmkg. Unterleiterbach), Wirtschaftsweg. Im Zuge der Errichtung der „Planstraße A“ muss diese Hecke durch den Eigentümer beseitigt werden.

8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ („WA1“) gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit (i. V. m.) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Es dient vorwiegend dem Wohnen. Diese Festsetzung orientiert sich an der bestehenden Art der Nutzung im Bereich der benachbarten Siedlungsflächen und an dem dortigen Zulässigkeitsmaßstab.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen („Wo“) je Wohngebäuden wird auf vier „Wo“ begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Für Doppelhäuser gilt: Je Doppelhaushälfte sind maximal zwei „Wo“ zulässig. Auf diese Weise werden grundsätzlich zulässige und zumutbare, jedoch bisher nicht vorhandene Auswirkungen auf die im direkten Umfeld angrenzende, bestehende Wohnbebauung begrenzt. Der Markt Zapfendorf hält diese Begrenzung hinsichtlich der vorgeschlagenen Grundstücksgrößen/-zuschnitte für vertretbar, verhältnismäßig und im Hinblick auf die nachzuweisenden Stellplätze auch flächentechnisch für realisierbar. Die östlich direkt angrenzenden, benachbarten, bestehenden Siedlungsflächen sind durch Wohnbebauung geprägt. Der FNP/LSP stellt diese als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Das Plangebiet fügt sich ein.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt (§ 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Diese Festsetzung orientiert sich an dem gemäß § 17 BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“ empfohlenen

Maß. Ergänzend gilt § 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauNVO. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt (§ 20 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Sie bleibt damit hinter dem für ein „Allgemeines Wohngebiet“ empfohlenen Orientierungswert (1,2) für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO zurück. Aufgrund der festgesetzten Geschossigkeit, Bauweise (inkl. Dachformen) und der zu erwartenden Grundstücksgrößen ist ein höheres Maß im konkreten Planfall städtebaulich nicht zielführend (Gebäude wirken dann im Verhältnis zur Grundstücksflächen zu groß). Je Wohn-/ Hauptgebäude sind maximal zwei (II) Vollgeschosse (VG) zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Diese Geschossigkeit orientiert sich an der der benachbarten, bestehenden Bebauung. Die max. zulässige Firsthöhe von Wohn-/ Hauptgebäuden wird mit 9,0 m festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, unterer (unt.) Höhenbezugspunkt (HBP): Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss (EG)), die maximal zulässige Gebäudehöhe von Wohn-/Hauptgebäuden mit Flachdach mit 8,0 m (unt. HBP: OK RFB EG, ob. HBP: OK Attika).

Die maximal zulässige Höhenlage der OK RFB EG wird mit 0,50 m festgesetzt (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Hierfür werden folgende untere (unt.) Höhenbezugspunkte (HBP) definiert:

- Für Baugrundstücke, die mit ihrer gesamten vorderen Grundstücksgrenze an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzen: Fertige Höhe (FOK) der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie (SBL)/vorderen Grundstücksgrenze, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand (s. Abb. 10)

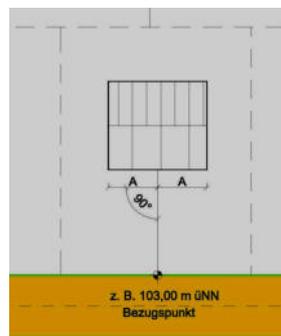


Abb. 10: Darstellung des unt. HBP für Baugrundstücke, die mit ihrer gesamten, vorderen Grundstücksgrenze an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen (Quelle: Eigene Graphik H & P)

- Für Baugrundstücke, die an zwei öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzen (Eckgrundstücke): Jeweilige Höhe FOK der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze, senkrecht gemessen auf die Mitte der jeweils nächstliegenden Wohn-/ Hauptgebäudeaußenwand; der höchste sich ergebende Wert ist der unt. HBP (s. Abb. 11)

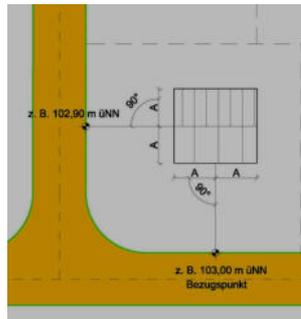


Abb. 11: Darstellung des unt. HBP für Baugrundstücke, die an zwei öffentliche Straßenverkehrsflächen (Eckgrundstücke) grenzen (Quelle: Eigene Graphik H & P)

- Für Baugrundstücke, die im Verhältnis zu den Längen ihrer sonstigen (seitlichen/hinteren) Grundstücksgrenzen mit einer hierzu deutlich kürzeren, vorderen Grundstücksgrenze an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzen: Höhe des höchsten Punktes der fertigen Oberkante (FOK) der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der SBL, gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand (s. Abb. 12)

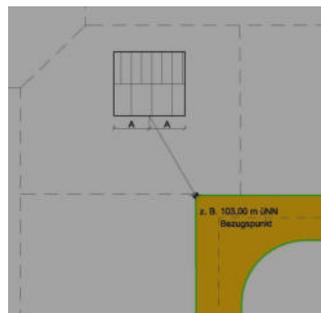


Abb. 12: Darstellung des unt. HBP für Baugrundstücke, die mit einem Teil ihrer vorderen Grundstücksgrenze an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen (Quelle: Eigene Graphik H & P)

Die genaue Höhenlage der Erschließungsstraßen wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass keine überdimensionierten Baumassen verwirklicht werden können und sich künftige Baukörper in den örtlichen Bestand (Landschafts-, Siedlungsbild, Topographie) einfügen. Den Belangen einer ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie der Vermeidung einer Verschattung und damit der Gewährleistung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse wird Rechnung getragen (Gebot der Rücksichtnahme). Die Einhaltung der vorgenannten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie durch darauf basierende Geländeschnitte mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der Höhenlage der OK RFB EG der geplanten Wohn-/Hauptgebäude nachzuweisen, da andernfalls eine Prüfung der Bauunterlagen auf Kongruenz mit den höhentechischen Festsetzungen des BBP/GOP nicht möglich ist.

8.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baufenster (Baugrenzen, s. dicke, blau strichpunktierte Linien in der Planurkunde) festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die offene Bauweise (o) festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Zulässig ist die Errichtung freistehender Einzel- (E) und Doppelhäuser (D) (§ 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) jeweils in der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Dies entspricht einerseits dem Stil der an den Geltungsbereich angrenzenden, bestehenden Wohnbebauung, andererseits möchte der Markt Zapfendorf auch die Voraussetzung zur baulichen Umsetzung verdichteter Bauweisen (Doppelhäuser) schaffen.

Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie jeweils einen Abstand von mindestens 3,0 m zu der Grundstücksgrenze einhalten, über die die jeweilige Garagen-/Carport-/Stellplatzzufahrt erfolgt.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleinhausungen) sowie von Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie jeweils einen Mindestabstand von 2,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten, über die die Grundstückszufahrt erfolgt. Mit dieser Festsetzung will der Markt Zapfendorf einen offenen und großzügigen Charakter der öffentlichen Erschließungsstraßen gewährleisten und diese optisch durch grenzständige Nebengebäude nicht einengen. Balkone sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

8.4 Verkehrsflächen

Der nördliche Plangebietsteil wird straßenmäßig über die „Michael - Küchel - Straße“ erschlossen. Der hier bisher auf diese Straße einmündende Wirtschaftsweg (Fl.-Nr. 249, Gmkg. Unterleiterbach) wird straßenmäßig ausgebaut („Planstraße A“) und in Richtung Norden auf Teilflächen des nördlich benachbarten Grundstückes Fl.-Nr. 248 (Gmkg. Unterleiterbach) verbreitert. Ausgehend von der „Michael - Küchel - Straße“ führt die „Planstraße A“ zunächst nach Westen und zweigt dann in Richtung Süden ab. Gemäß ihrer künftigen, tatsächlichen Funktion ist die „Planstraße A“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), da sie überwiegend der Fortbewegung und der Ortsveränderung dient. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ist sie mit der (grünen) Straßenbegrenzungslinie (SBL) eingefasst. Die „Planstraße A“ ist gemäß den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (aktuelle Fassung RAS 06) vordimensioniert und weist eine Breite von 6,0 m auf. Die „Planstraße A“ endet an ihrem südlichen Ausbauende in einem T - förmigen Wendehammer, der gemäß den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAS 06) für das maximale Bemessungsfahrzeug (dreiaxsiges Müllfahrzeug) ausgelegt ist (Wenden in drei Zügen).

An das nordwestliche Ausbauende der „Planstraße A“ schließt sich in Richtung Westen die „Planstraße B“ an. Diese ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Feld-/Wirtschaftsweg („W“)“ mit einer

Breite von 5,0 m festgesetzt. Aufgrund der untergeordneten Bedeutung dieses Weges und des beschränkten Nutzerkreises ist diese Festsetzung das Mittel der Wahl. Die Dimensionierung der „Planstraße B“ (5,0 m) orientiert sich an den Vorgaben der Richtlinie für den Ländlichen Wegebau (RLW, Arbeitsblatt DWA - A 904-1, Stand: 08/2016). Für den Weg selber ist eine Breite von ca. 3,0 m vorgesehen, flankiert von beiderseits einem jeweils 0,50 m breiten Bankett sowie einem Reststreifen von ca. 1,0 m (z. B. für die Anlage eines wegbegleitenden Entwässerungsgrabens, für Böschungen, Geländeangleichungen).

Ausgehend vom südwestlichen Ausbauende der „Planstraße A“ (Wendehammer) zweigt in Richtung Süden die „Planstraße C“ ab. Die „Planstraße C“ ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß-/Rad-, Pflege-/Unterhaltungsweg“ mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Begründung analog zu „Planstraße B“). Sie verbindet künftig den nördlichen mit dem südlichen Plangebietsteil und ist gemäß Festsetzung dem nichtmotorisierten Individualverkehr vorbehalten bzw. der Nutzung durch kommunale Pflege-/Unterhaltungsfahrzeuge. Aufgrund der untergeordneten Bedeutung dieses Weges und des beschränkten Nutzerkreises ist diese Festsetzung das Mittel der Wahl. Bezüglich der Dimensionierung (Breite 5,0 m) gelten die vorhergehenden Ausführungen zu „Planstraße B“ hier analog.

Die obigen Ausführungen gelten sinngemäß auch für die „Planstraße G“ ganz am Südenende des Plangebietes. Über dieser stellt der Markt Zapfendorf eine Vernetzung der Plangebietsflächen in Richtung Süden („Unterbrunner Weg“) sicher.

Die Erschließung der Südhälfte des Plangebietes erfolgt ausgehend von der St 2197 („Lichtenfelser Straße“). Von dort zweigt in Richtung Westen die „Planstraße D“ ab (Breite 6,0 m, vordimensioniert gemäß den Vorgaben der RAS 06) und schwenkt dann sowohl in Richtung Norden, als auch in Richtung Süden ab. Das nördliche Ausbauende mündet in eine T-förmig ausgebildete Wendeanlage (es gelten die diesbezüglich relevanten, vorhergehenden Ausführungen zur Wendeanlagen am Südenende der „Planstraße A“ hier analog). Auch die „Planstraße D“ ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt (Begründung analog zur „Planstraße A“).

Die sich an die Wendeanlage am nördlichen Ausbauende der „Planstraße C“ in Richtung Osten anschließende „Planstraße E“ ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Grundstückszufahrt, Geh-/Radweg, Zufahrt Feuerwehr/Rettungsfahrzeuge“ festgesetzt (Begründung analog zur „Planstraße B“). Die „Planstraße E“ endet auf Höhe des nordöstlichen Grundstückseckes der Fl.-Nr. 167/8 (Gmkg. Unterleiterbach). Mittels dieser Festsetzung wird die Erschließung der beiden Privatgrundstücke mit den Fl.-Nr. 172/7 und 167/8 (beide Gmkg. Unterleiterbach) gewährleistet. Gleichzeitig stellt der BBP/GOP die Durchgängigkeit bzw. die Vernetzung des Plangebietes in West - Ost - Richtung für den nicht motorisierten Individualverkehr sicher (auch in Richtung St 2197). Aus der Festsetzung geht hervor, dass sich künftig der motorisierte Individualverkehr nur noch auf die beiden vorgenannten Grundstücke beschränken wird.

Die an das südöstliche Ausbauende der „Planstraße E“ anschließende „Planstraße F“ mündet in die St 2197 ein. Dieser Abschnitt ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß-/Radweg, Zufahrt Feuerwehr/Rettungsfahrzeuge (F)“ festgesetzt. Auf diese Weise stellt der

Markt Zapfendorf sicher, dass über diese Einmündung künftig kein Anwohnerverkehr bzw. kein motorisierter Individualverkehr mehr erfolgen wird.

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung privater Grundstücks-, Garagen-, Stellplatzein-/ausfahrten sowie von Einfriedungstoren unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB). Auf diese Weise stellt der Markt Zapfendorf im Sinne der vorbeugenden Konfliktvermeidung sicher, dass das plötzliche Heraustreten von Fußgänger bzw. die Ein-/ Ausfahrt in den Kurvenbereichen ausgeschlossen ist. Gleichzeitig nutzt der Markt Zapfendorf die damit verbundene Möglichkeit zur Steuerung/Regelung der künftigen Verkehrsflüsse.

Notwendige Sichtdreiecke sind gemäß den aktuellen örtlichen Verhältnissen in für eine Anfahrtssichtgeschwindigkeit von 50 km/h dargestellt. Teile der Sichtdreiecke liegen auf künftigem Privatgrund. Für die durch Sichtdreiecke überlagerten, nicht überbaubaren Flächen gilt, dass Garagen und Nebengebäude (Nebenanlagen, die Gebäude sind) unzulässig sind. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Zäune, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände) sind mit Ausnahme von Masten und ähnlichen, nicht sichtbehindernden Elementen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der fertigen Oberkante (FOK) der öffentlichen Straßenverkehrsflächen an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze zulässig. Bepflanzungen (z. B. Büsche, Stauden, Hecken) dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Höhe der FOK der öffentlichen Straßenverkehrsflächen an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronenansatz mind. 1,80 m über der Höhe der FOK der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze liegt.

Die zur Herstellung öffentlichen Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ggf. notwendigen Böschungen und/ oder Randeinfassungen mit Betonrückenstützen sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Sofern zukünftig Betonrückenstützen grenzständiger Randeinfassungen entlang der SBL auf Privatgrund liegen sollten, sind diese durch den/die jeweiligen Eigentümer/-innen des Privatgrundstückes zu dulden. Ebenso zu dulden sind in Folge des Baus der öffentlichen Straßenverkehrsflächen/ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ggf. entstehende, außerhalb der SBL auf Privatgrund liegende Böschungen. Die Nutzung dieser Böschungen steht dem/der privaten Grundstückseigentümer/-in nach eigenen Vorstellungen frei.

Die die konkrete bauliche Ausgestaltung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bzw. ihres Straßenquerschnittes (z. B. Materialauswahl, Einfassungen, Gründung) bleibt der späteren Fachplanung vorbehalten und ist in der Planzeichnung nicht dargestellt.

8.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB erlaubt die Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung. Dabei stellt das Gesetz klar, dass zur Abwasserbeseitigung auch die Rückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser gehören. Auf dieser Grundlage sind im Südwesteck des Geltungsbereiches (Teilflächen der Fl.-Nr. 169, Gmkg. Unterleiterbach) Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltung (RWR)“ fest-

gesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) und in der Planzeichnung mittels einer blauen Wellenlinie kenntlich gemacht.

8.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.6.1 Allgemeine Hinweise

Alle neu geplanten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind - analog den benachbarten Siedlungsflächen - in unterirdischer Bauweise auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Diese Festsetzung dient dem Schutz des Siedlungsbildes (Vermeidung von freihängenden, optisch wahrnehmbaren Leitungen, Gewährleistung eines besseren Schutzes bei unterirdischer Leitungsführung, z. B. gegenüber Vandalismus, Einwirkungen in Folge von Unwettern).

Für Mindestabstände zwischen Bäumen/Sträuchern und Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gilt das DWA - Merkblatt M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Dieses ist laut seines Vorwortes inhaltsgleich mit dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ sowie dem Merkblatt Nr. 939 der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen (FGSV). Demnach dürfen Bäume/Sträucher aus Gründen des Gehölzschutzes (DIN 18 920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zu Trassenachsen gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Ergänzend sind die von den jeweiligen Spartenträgern gemachten individuellen Vorgaben (Kabel-, Leitungsschutzanweisungen) bei der beabsichtigten Ausführung von Pflanzungen in der Nähe ihrer Leitungen zu beachten.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume sind die DIN 1986 (Schutz gegen Rückstau), die gemeindliche Entwässerungssatzung sowie die sonstigen einschlägigen Regeln der Technik zu beachten. Bei der Erstellung der künftiger Hauptgebäude und der Grundstücksgestaltung (z. B. Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden.

Die Plangebietsentwässerung erfolgt im Trennsystem. Diese nachhaltige Entwässerung entspricht den wasserrechtlichen Grundsätzen des § 55 Abs. 2 WHG.

8.6.2 Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet kann an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Bestandskanalisation ist ausreichend leistungsfähig, die künftig im Plangebiet anfallenden Schmutzwassermengen geordnet ableiten zu können. Bauliche Ertüchtigungs-/Ausbaumaßnahmen an der vorhandenen Kanalisation bzw. an der vorhandenen Kläranlage in Folge der Ausweisung der neuen Wohngebietsflächen werden nicht notwendig. Das Schmutzwasser wird zur zentralen gemeindlichen Kläranlage im Hauptort Zapfendorf abgeleitet. Die dortige Abwasserreinigung entspricht dem Stand der Technik.

8.6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet kann an die vorhandene Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Die für die Niederschlagswasserbeseitigung geltenden Vorgaben (s. Teil A. Kap. 8.5 „Flächen für die Abwasserbeseitigung“) sind zu beachten. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind insbesondere folgende Regelwerke zu beachten:

- DWA - A 102 Teil 2 für die stoffliche Emissionsbetrachtung (Nachweis der Mindestanforderungen)
- Eine zusätzliche stoffliche Immissionsbetrachtung über die Emissionsbetrachtung nach DWA - A 102 Teil 2 hinaus ist zunächst nur bei Einleitungen von Niederschlagswasser in leistungsschwache Oberflächengewässer angezeigt (für die Definition „leistungsschwache Oberflächengewässer“ sowie eine geeignete Vorgehensweise s. LfU - Merkblatt 4.4/22, Kap. 5).
- DWA - Merkblatt M 153 (für die hydraulische Emissions- und Immissionsbetrachtung)
- Sollten befestigte Flächen über 1.000 m² entwässert werden, ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens unter Vorlage entsprechender Planunterlagen beim LRA Bamberg zu beantragen. Es wäre ein qualitativer und quantitativer Nachweis und eine Bewertung der Niederschlagswassereinleitung nach dem ATV Merkblatt M - 153 (teilweise nicht mehr gültig) und dem DWA - Arbeitsblatt A 102 zu führen. In dieser Nachweisführung wären sämtliche versiegelte Flächen aus dem betreffenden Bereich zu berücksichtigen.
- Für die Errichtung der Zisternen gilt das Arbeitsblatt DWA - A117 (Bemessung Regenrückhalteräume).

Ergänzend wird empfohlen, Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zur Versickerung zu bringen, sofern dies der örtliche Baugrund bzw. der örtliche Grundwasserstand möglich macht bzw. zulässt. Im Falle einer örtlichen Versickerung sind dann u. a. folgende Vorgaben zu beachten:

- Der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab Unterkante Versickerungsanlage) muss mindestens 1,0 m betragen.
- Eine Versickerung ist nur zulässig, sofern sich keine Altlasten im Boden befinden.
- Schichtenwasser ist dem Grundwasser zugeordnet. Daneben ist auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers zu prüfen und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart zu beachten.
- Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen.
- Für die Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser sind die NWFreiV und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in Oberflächengewässer (TREN OG) zu beachten.

- DWA A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser)

Gemäß der Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung gilt, dass Niederschlagswasser von Privatgrund nicht auf öffentlichen Grund bzw. auf private Nachbargrundstücke abgeleitet werden darf. Eine erneute Sanktionierung mittels Festsetzung im BBP/GOP ist daher nicht notwendig.

Der St 2197 darf aus den angrenzenden Privatgrundstücken heraus kein Oberflächen-/Regenwasser zufließen. Der Wasserabfluss der St 2197 darf durch die jeweiligen Einzelbauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

8.6.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung

Trinkwasser:

Das Plangebiet kann und wird an die bestehende, gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Ein hierfür notwendiges Leitungsnetz vorhanden.

Elektrizität, Telekommunikation:

Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind durch den/die Bauherren/-innen in Abstimmung mit dem Markt Zapfendorf und den jeweils zuständigen Spartenägern zu errichten. Entsprechende Leitungen sind in den an das Plangebiet angrenzenden Straßen vorhanden. Die Vorgaben der jeweiligen Spartenäger bei der Leitungsverlegung sind im Rahmen der Ausführungsplanung sowie bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Löschwasserversorgung:

Der Löschwasserbedarf wird in Abhängigkeit der örtlichen, spezifischen Erfordernisse von der Behörde, die für den Brandschutz zuständig ist, festgestellt. Für das vorliegende Baugebiet muss - wie für den umgebenden Bestand auch - eine Löschwassermenge von ca. 96 m³ innerhalb eines Zeitraumes von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Löschwasserversorgung ist nach den einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten und sicherzustellen. Auf die Arbeitsblätter „W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und „W 331 Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten“ wird hingewiesen.

8.6.5 Müllbeseitigung

Die Müllgefäße sind zu den bekannten Abholungsterminen an der nächstgelegenen, durch Müllfahrzeuge befahrbaren Durchgangsstraße („Nussgarten“) bereitzustellen. Die in der Planurkunde festgesetzten Erschließungsstraßen sind gemäß den Vorgaben der RAS 06 für das Befahren durch das maximale Bemessungsfahrzeug (dreiachsiges Müllfahrzeug) vordimensioniert. Die Müllbeseitigung erfolgt unter der Verantwortung des Landkreises Bamberg durch die hierfür beauftragten Abfuhrunternehmen. Diese sammeln die anfallenden Abfallstoffe (z. B. Recyclingstoffe wie Altpapier, Gelber Sack) regelmäßig zu

den allgemein bekannten und veröffentlichten Abholungsterminen ein und führen sie einer geordneten Entsorgung zu.

8.7 Grünflächen

Entlang des nördlichen Geltungsbereichsrandes ist ein 5,0 m breiter Streifen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Puffer-/Abstands-/ Randeingrünungsfläche“ gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Mittels des hier ergänzend festgesetzten Pflanzgebotes (s. Teil A. Kap. 8.9.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“) erfolgt in Richtung Norden eine Eingrünung des künftigen Siedlungsflächenrandes gegenüber der nördlich angrenzenden freien Landschaft. Diese Teilflächen fungieren gleichzeitig als interne, naturschutzfachliche Ausgleichsflächen.

In der nordöstlichen Grundstücksecke ist eine öffentliche Grünfläche mit der gleichen Zweckbestimmung festgesetzt. Sie schließt den künftig nördlichen Siedlungsrand auch in Richtung Nordosten hin ab. Auch hier sind zur optimierten Eingrünung Pflanzgebote festgesetzt (s. Teil A. Kap. 8.8.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“). Auch diese Teilflächen fungieren gleichzeitig als interne, naturschutzfachliche Ausgleichsflächen.

Auch die öffentl. Grünfläche östlich der „Planstraße C“ ist als interne Ausgleichsfläche festgesetzt und als extensiv genutzte/gepflegte, artenreiche Wiesenfläche zu entwickeln (s. Teil A. Kap. 8.9.3.1 „Interne Ausgleichsfläche“).

8.8 Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Am Nordrand des Plangebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 a und 16 b BauGB Flächen (Breite ca. 2,0 m) für die Errichtung einer Oberflächenwasserabfangmulde (Ableitung Niederschlagswasser aus den nördlich benachbarten Außeneinzugsgebieten) festgesetzt. Dieser dient dem Schutz des Plangebietes vor aus der nördlichen freien Landschaft ggf. ungeordnet abfließendem Niederschlagswasser. Der Graben bzw. die Mulde läuft am Ostrand der nördlichsten Baureihe in Richtung Süden und kann dort künftig an den in der „Planstraße A“ neu herzustellenden Regenwasserkanal entwässern bzw. daran angeschlossen werden.

8.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.9.1 Allgemeine Hinweise

Die in der Planzeichnung dargestellten neuen Baumstandorte sind lagemäßig nicht fixiert, sondern innerhalb der jeweiligen Grundstücke frei wählbar.

Die vom Markt Zapfendorf getroffenen Erstpflanzungsfestsetzungen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB umfassen rechtlich automatisch auch die festsetzungskonforme Nachpflanzungspflicht, wenn die Erstanpflanzungen erfolglos bleiben und/oder ausfallen. Dazu bedarf es keiner zusätzlichen, die Erstpflanzungsfestsetzungen ergänzenden Nachpflanzungsfestsetzungen. Aus diesem Grund hat der Markt Zapfendorf von Nachpflanzungsfestsetzungen abgesehen. Aus dem gleichen Grund hat der Markt Zapfendorf von der Festsetzung konkreter Vorgaben für die Ausführung der Neuanpflanzung (z. B. Festsetzung von Stammschattierungen, Baumscheiben, Gießrändern) abgesehen. Wie alle bauleitplanerischen Festsetzungen dürfen auch solche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden. Bei Erstpflanzungsfestsetzungen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB versteht es sich aber von selbst, dass sich ihre Pflege nach fachgerechten Anforderungen (z. B. FLL - Richtlinien, DIN 18 916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu richten hat, so dass die Anpflanzungen in ihrer konkreten ökologischen Funktion und in ihrer landschafts- und siedlungsbildästhetischen Bedeutung ihre artspezifischen Wirkungen dauerhaft entfalten können. Für weitergehende, dezidierte Vorgaben (z. B. zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) fehlt es an der erforderlichen, städtebaulich motivierten Begründung.

Die vorhergehenden Ausführungen gelten für die Pflege und Entwicklung der festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen (s. Teil A. Kap. 8.7 „Grünfläche“) analog, d. h. verhaltensbezogene Festsetzungen zur Pflege und zum Unterhalt sind planungsrechtlich und städtebaulich weder gerechtfertigt noch notwendig noch zulässig. Bereits die in der Festsetzung gewählten Formulierungen „extensiv“ und „nährstoffarm“ implizieren, dass das Ausbringen z. B. von Nährstoffen (Düngemittel wie Jauche/Gülle, Mist, Kunstdünger) sowie der Einsatz von Pestiziden ausgeschlossen und unzulässig sind und die Entfernung des nach jeder Mahd anfallenden Schnittgutes aus der Fläche obligatorisch ist. Darüber hinaus sind durch das festgesetzte Entwicklungsziel die hierfür notwendigen Mahdzeitpunkte und die Mahdhäufigkeit gleichsam automatisch impliziert. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich zur Erreichung des Zielzustandes der Ansaatflächen eine max. zweimal jährliche Mahd bewährt hat (1. Schnitt Mitte/Ende Juni, 2. Schnitt Mitte September).

8.9.2 Vorgaben für die Baugrundstücke

Es gelten folgende Vorgaben:

- Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, mindestens klein-kroniger, stadtklimaresistenter, Laubbaum mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB, Mindestpflanzpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Draht- oder Tuchballen je nach Art, Stammumfang 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand).

Das Spektrum zulässiger Laubbäume wurde nicht auf heimische Laubbäume eingengt. Die gewählte Formulierung der Festsetzung („standortgerechte Laubgehölze“) ermöglicht die Anpflanzung auch nicht heimischer Laubgehölze. Es wird deutlich gemacht, dass die jeweils individuell gewählten Laubbaumarten in jedem Einzelfall die an sie spezifisch am jeweiligen Stand-/ Ein-

satzort gestellten Herausforderungen (z. B. Boden-, Lichtverhältnisse) bewältigen können. Eine Vielzahl nicht heimischer Laubbaumarten gewinnt vor dem Hintergrund des Klimawandels im Allgemeinen und dem des Stadtklimas im Besonderen hinsichtlich der Verwendung bei Pflanzungen im Stadtraum sowie entlang von Verkehrswegen immer mehr an Bedeutung (z. B. höhere Trockenheitsresistenz, geringere Krankheitsanfälligkeit, Hitzetoleranz, höhere Robustheit gegen Schadstoffe, Feinstaub). Bei den nicht einheimischen Baumarten sollte es sich um solche handeln, die den heimischen botanisch ähnlich sind, um einen geeigneten Lebensraum und ein geeignetes Nahrungsangebot für heimische Tierarten (insbesondere Insekten) zu gewährleisten.

Weiterhin sind Gehölze zu verwenden, die auch als sog. Insektenweiden/-nährgehölze fungieren (z. B. Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) und Faulbaum (*Frangula alnus*)). Hilfreich sind hier u. a. die Empfehlungen des LBV in Bayern e. V. (LBV) für einen naturfreundlichen Garten, die unter folgendem Link zum Herunterladen zur Verfügung stehen:

www.lbv.de/files/user_upload/Dokumente/LBV_Infoblaetter_kostenfrei/LBV-Information_Pflanzempfehlungen.pdf

Durch künftige Gehölz- und Baumpflanzungen sowie die Reduzierung versiegelter Flächen sollen die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes reduziert werden.

Die Verwendung von Koniferen (z. B. Thuja, Zypresse) zur Grundstückseingrünung ist unzulässig. Begründung: Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels bietet die Anpflanzung von Laubgehölzen größere Vorteile (höhere Sauerstoffproduktion, höhere CO₂-Bindung, bessere Verschattungseffekte, bessere Hitzeverträglichkeit, höhere Staubbindefähigkeit, höhere Trockenstresstoleranz). Im Rahmen der privaten Grundstückseingrünung ist auf standortgerechte, heimische, stadtklimaverträgliche Arten mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zurückzugreifen.

Die Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken regeln sich nach Art. 47 und Art. 48 des AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch für den Freistaat Bayern). Ergänzend verweist der Markt Zapfendorf auf die Ausführungen und Informationen des Bayerischen Staatsministeriums für Justiz in der Broschüre mit dem Titel „Rund um die Gartengrenze“, die im Internet zum Herunterladen zur Verfügung steht.

8.9.3 Vorgaben für die Ausgleichsflächen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB festgesetzten Kompensationsflächen übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und wird allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des BBP/GOP zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Ausgleichsflächen (z. B. Grunderwerb, Planung, Durchführung der Maßnahmen) übernimmt der/die Eingriffsverursacher/-in. Hierzu besteht eine gesetzliche Verpflichtung. Die Kompensationsfläche ist durch den Markt Zapfendorf an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) zu melden. Ergänzend sind die Kompensationsflächen/-

maßnahmen durch den/die Grundstückseigentümer/-in notariell im Grundbuch durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des/der Grundstückseigentümers/-in zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Bamberg zu sichern. Die dingliche Sicherung ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit und zusätzlich als Reallast auszugestalten. Bei der Verpachtung der Ausgleichsflächen durch den/die Grundstückseigentümer/-in an einen/eine Dritte(n) ist darauf zu achten, dass die hierfür getroffenen Festsetzungen in den Pachtvertrag aufgenommen werden.

Im Rahmen der Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung wurde ein Kompensationsbedarf von insgesamt 25.079 maßstabslosen Wertpunkten (WP) ermittelt. Der Ausgleich erfolgt mittels interner und externer Ausgleichsflächen.

8.9.3.1 Interne Ausgleichsflächen

Auf den in der Planurkunde gekennzeichneten Teilflächen des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 248 (Gmkg. Unterleiterbach) Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 935 m² festgesetzt (= 6206 WP). Für die mit einer Breite von 5,0 m festgesetzten, privaten Grünflächen am nördlichen Geltungsbereichsrand gelten hierbei folgende Vorgaben:

- Entwicklung standortgerechter, naturnaher Feldgehölzhecken; Ausführung 3 - reihig, Abstand zwischen den Reihen 1,20 m, Pflanzabstand in den Reihen 1,20 m, versetzt auf Lücke, Verwendung standortgerechter, heimischer, autochthoner Laubgehölze, Vorkommensgebiet 5.1 „Süd-deutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken; Mindestpflanzqualität: vStr., 3 - 6 Triebe je nach Art, wurzelnackt oder mit Topfballen je nach Art, 60/150, je nach Art; beispielhafte/unverbindliche Vorschläge: *Acer campestre*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Euonymus europaeus*, *Ligustrum vulgare*, *Lonicera xylosteum*, *Prunus spinosa*, *Pyrus communis*, *Rosa canina*, *Sambucus nigra*, *Viburnum lantana*
- Anpflanzung von vier Laubbäumen in der für die Privatgrundstücke geltenden, oben beschriebenen Mindestpflanzqualität.

Für die in der Nordostecke des Geltungsbereiches festgesetzte, öffentliche Grünfläche gelten folgende Vorgaben:

- In den nicht mit einem Pflanzgebot überlagerten Bereichen: Entwicklung einer nährstoffarmen, extensiv gepflegte, bunt blühenden, artenreichen Blumenwiese mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten, mit Unter-/Mittel-/Obergräsern mit einer Saatgutmischung aus 50% Blumen und 50% Gräsern (Ansaatstärke ca. 4,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnellbegrünung, zzgl. 4,0 g/m² Füllstoff zum Hochmischen auf 10,0 g/m²)
- Auf einem Streifen von 5,0 m breite am Westrand: Entwicklung einer standortgerechten, naturnahen Feldgehölzhecken; Ausführung wie für den nördlichen Grünstreifen vorherbeschrieben
- Anpflanzung von vier Laubbäumen in der für die Privatgrundstücke geltenden, oben beschriebenen Mindestpflanzqualität.



Für die östlich der „Planstraße C“ festgesetzte öffentliche Grünfläche auf Teilflächen der Fl.-Nr. 175 (Gmkg. Unterleiterbach) im Umfang von ca. 122 m² (= 552 WP) gelten folgende Vorgaben:

- In den nicht mit einem Pflanzgebot überlagerten Bereichen: Entwicklung einer nährstoffarmen, extensiv gepflegte, bunt blühenden, artenreichen Blumenwiese mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten, mit Unter-/Mittel-/Obergräsern mit einer Saatgutmischung aus 50% Blumen und 50% Gräsern (Ansaatstärke ca. 4,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnellbegrünung, zzgl. 4,0 g/m² Füllstoff zum Hochmischen auf 10,0 g/m²)

8.9.3.2 Externe Ausgleichsflächen

Auf Teilflächen (ca. 3.328 m²) des im Marktgemeindegebiet liegenden, im Eigentum des Marktes Zapfendorf befindlichen Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1278 (Gmkg. Zapfendorf) werden externe Ausgleichsflächen festgesetzt. Es handelt sich um Teilflächen, die im Rahmen zurückliegender Baumaßnahmen (Bahnausbau, Errichtung Lärmschutzwall, Bau der neuen St 2197, Neuverlegung Klingengraben) zuletzt über längere Zeiträume hinweg u. a. in Folge des Baustellenverkehrs, notwendiger Maschinenbewegungen sowie in Folge der Nutzung als Lager-/Baustellenflächen genutzt wurde. Seit Abschluss der Bauarbeiten hat der Markt Zapfendorf damit begonnen, die ausgewählten Teilflächen im Sinne einer Ökokontoflächen vorbereitend für den Ausgleichsbedarf in Folge künftiger Eingriffe zu gestalten und schrittweise in eine extensiv genutzte/gepflegte Streuobstwiese zu entwickeln. So erfolgte im Jahr 2021 die erstmalige Anpflanzung mehrerer Obstbäume. Die Wiese wird seitdem einmal jährlich gemäht. Diese bereits vorgreifend zweckungebunden angelegte, vorhandene Fläche nutzt der Markt Zapfendorf nunmehr für den vorliegenden BBP/GOP zur Eingriffskombination. Der vorhandene Zustand wird durch die Anpflanzung 10 neuer Obstbäume (typisch fränkische, robuste, krankheitsresistente Sorten, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Tuch-/Drahtballen je nach Art, Stammumfang 16 - 18, aus extra weitem Stand). Mittels der festgesetzten Maßnahmen gelingt eine Eingriffskompensation im Umfang von 16.640 WP.

8.10 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP/GOP ist unter Verwendung des Planzeichens Nr. 15.13 PlanZV in schwarzer Farbe zeichnerisch festgesetzt (§ 9 Abs. 7 BauGB). Die Grenzen benachbarter und/oder überplanter rechtskräftiger BBP/GOP sind unter Verwendung des gleichen Planzeichens nachrichtlich dargestellt (und mit ihrem Plantitel bezeichnet), jedoch zur besseren Unterscheidung in hellgrauer Farbe.

Unterschiedliche Arten der baulichen Nutzung sind durch das Planzeichen Nr. 15.14 PlanZV (schwarze „Perlenkettensignatur“) abgegrenzt/festgesetzt (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Die in der Planzeichnung dargestellte Grundstücksaufteilung ist als unverbindlicher Vorschlag und somit nur als zeichnerischer Hinweis zu verstehen. Die tatsächliche Grundstücksaufteilung, der Grundstückszuschnitt sowie die

Grundstücksanzahl werden im Rahmen der künftig durchzuführenden Sondernung festgelegt.

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen des Grundstückes Fl.-Nr. 167 (Gmkg. Unterleiterbach), entlang des Ostrand des südlichen Plangebietshälfte, werden mit einem Leitungsrecht (Schmutzwasserkanal bis DN 350 Stz, Breite 6,0 m bis maximal 7,25 m) zu Gunsten des Marktes Zapfendorf zu belastende Flächen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Bereits derzeit verläuft hier der vorgenannte Schmutzwasserkanal. Die in diesem Bereich festgesetzten Baugrenzen orientieren sich am äußeren Rand der Leitungsrechtsflächen. Der Markt Zapfendorf stellt auf diese Weise sicher, dass diese Grundstücksteilflächen künftig nicht überbaut werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass allein die mit diesen Rechten belasteten Flächen noch kein Recht zur Nutzung begründen. Deshalb muss jeweils in einem zweiten Schritt die Eintragung einer persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1 Abstandsflächen

Es gilt Art. 6 BayBO, insbesondere die Regelvorgaben für Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Eine erneute Sanktionierung mittels Festsetzung ist daher nicht notwendig.

9.2 Dachgestaltung

Unzulässig sind nur Tonnendächer, alle anderen Dachformen sind zulässig. Flach- (FD, diese nur bis 21 Grad Dachneigung) und Pultdächer (PD) von Wohn-/Hauptgebäuden, von Garagen und Carports sind jeweils mind. mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung (z. B. als Sedumbegrünung als Anspritzbegrünung oder als Sedum - Sprossensaat) zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Von dieser Festsetzung ausgenommen sind FD/PD von Nebengebäuden, Terrassen-, Balkonüberdachungen, Wintergärten, Loggien und Dachgauben.

Die festgesetzte Dachbegrünung trägt vorrangig dem Aspekt des Klimaschutzes Rechnung und wirkt sich auf das lokale Kleinklima positiv aus (Verringerung der Aufheizung des Plangebietes durch Hitzerrückstrahlung großer zusammenhängender Dachflächen). Darüber hinaus dient die Dachbegrünung indirekt auch dem Bodenschutz, da es hierdurch zu einer Minimierung unvermeidbarer bau- und anlagebedingter Auswirkungen in Folge der künftig zulässigen Überbauung/Versiegelung kommt. Von besonderer Bedeutung ist die festgesetzte Dachbegrünung auch für das Schutzgut Wasser. Begrünte Dachflächen halten innerhalb der zur Verfügung stehenden Porenvolumen Wasser zurück. Insofern kommt es hier zu einer Pufferung/Zwischenspeicherung und in der Folge zu einer gedrosselten und zeitverzögerten Ableitung des verbleibenden Wassermengenüberschusses. In der Folge kommt es zu einer Reduzierung der Flächenabflusswerte. Damit einher geht die Steigerung der Verdunstungsrate und eine, wenn auch klar lokal begrenzte Abschwächung von Temperaturspitzen (durch Verdunstungskälte) im direkten Umfeld begrünter

Dachflächen. Daneben berücksichtigt diese Festsetzung die Belange des Artenschutzes, (Entwicklung von Extrem-, Magerstandorte, für daran angepasste Arten und Lebewesen). Aus städtebaulichen, naturschutzfachlichen, artenschutztechnischen, klimatischen, hydraulischen, landschafts- und siedlungsbildtechnischen Gründen sind die erhöhten Anforderungen an die bauliche Gestaltung künftiger Gebäude gerechtfertigt, insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels.

Dacheindeckungen von Wohn-/Hauptgebäuden, von Garagen und von Carports, die nicht mit einem FD/PD ausgeführt und nicht begrünt werden, sind in den Farbtönen „Braun“, „Rot“ und/oder „Grau“ bis „Schwarz“ mit nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Terrassen-/Balkonüberdachungen, Dachflächen von Nebengebäuden sowie von Wintergärten und Loggien. Diese Vorgaben entsprechen zum einen den tatsächlich vorhandenen Farbtönen der an den Geltungsbereich angrenzenden bestehenden Bebauung. Zum anderen trägt diese Festsetzung dem Aspekt Rechnung, dass Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ohnehin eine dunkle (graue bis schwarze) Flächenanmutung/Optik aufweisen und derartige Anlagen dann insgesamt weniger auffallen. Insbesondere die modernen Hausformen und Bautypen greifen verstärkt auf dunkle Dacheindeckungen zurück. Diesem Aspekt trägt die gewählte Festsetzung Rechnung. Zu den typisch fränkischen Dachformen (Sattel-, Walmdach) gehören die Dacheindeckungsfarben überwiegend in dem Farbton „Rot“. Mit der Festsetzung des Farbtones „Rot“ hat der Plangeber ersichtlich nicht eine individuelle Farbe vorgeben wollen, sondern ein bestimmtes Spektrum von Farbtönen. „Rot“ sind alle Farbtöne, in der diese Grundfarbe gegenüber den anderen Grundfarben noch dominiert und damit den Charakter des Farbtones prägt. Gleiches gilt sinngemäß für das zweite, festgesetzte Farbspektrum („Grau“ bis „Schwarz“).

Metalldacheindeckungen sind im Bereich von Wohn-/Hauptgebäuden bzw. von Garagen und Carports unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Verbleichungen im Bereich von Attiken sowie Dachflächen von Wintergärten, Loggien, Terrassen und von Balkonen. Metalldacheindeckungen passen weder in das Orts- noch in das Landschaftsbild und sind im Übrigen auch aus kleinklimatischen Gründen (starke Aufheizung, starke Abstrahlung/ Rückstrahlung) ungünstig.

Von den Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte, schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.

9.3 Fassadengestaltung

Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL - Leucht- und/oder RAL - Perlfarben sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig.

Von den Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.

Vogelschlag ist zu vermeiden/minimieren (z. B. durch Vermeidung großflächiger, ungegliederter Glasfronten, durch das Sichtbarmachen von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen, insbesondere vertikale Streifenstrukturen, aber auch- Punkt-, Rasterstrukturen o. ä., die bei der Herstellung in die Scheibe eingätzt, gefräst oder nachträglich als Folientexturen aufgeklebt werden, durch die Verwendung lichtdurchlässiger, aber mattierter, halbtransparenter Scheiben (z. B. Milchglasscheiben), durch die Verwendung farbig (ab-) getönter Scheiben, durch die Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenverkleidungen, durch die Verhinderung von Durchsichten (z. B. zwei gegenüberliegende Glasflächen, verglaste Korridore, Überdeckfenster) und/oder durch den Einsatz von Glas mit geringem Reflexionsgrad zur Reduktion von Spiegelungseffekten). Die Verwendung aufgeklebter Vogelsilhouetten („Bird - Sticker“) ist aufgrund der nachgewiesenermaßen nicht ausreichenden Schutzwirkung als Vermeidungsmaßnahme nicht akzeptabel und daher unzulässig. Diese Vorgaben dienen der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (Eingriffsvermeidung bzw. Eingriffsminimierung zur Reduzierung potenzieller Erheblichkeiten/ Beeinträchtigungen bis unter die Erheblichkeitsschwelle). Auf die baulichen Empfehlungen (Titel: „Vogelschlag an Glasflächen“, Stand: 09/2019) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) wird verwiesen, die bei der praktischen Umsetzung hilfreich sein können.

Maßnahmen zur Fassadenbegrünung sind allgemein zulässig und werden aufgrund ihrer positiven Auswirkungen für das lokale Kleinklima und für die Fauna (z. B. Minimierung negativ erheblicher Auswirkungen in Folge der Aufheizung und Rückstrahlung von Fassaden, Absenkung der Umgebungstemperatur, Staubbindewirkung, Staubfilterwirkung, Sauerstofffunktion, Lebensraum und Nahrungsquelle für Insekten/Vögel, Kühleffekte) und aufgrund ihrer geräuschhemmenden und schallabsorbierenden Wirkung (Minimierung von Schallreflexionen an Hauswänden) empfohlen.

9.4 Einfriedungen

Grenzständige Einfriedungsmauern sind unzulässig, da sie nicht den gestalterischen Vorstellungen des Marktes Zapfendorf entsprechen und insbesondere aus naturschutzfachlicher wie artenschutzrechtlicher Sicht über das ohnehin unvermeidbare Maß hinaus eine zusätzliche Barriere für Klein- und Mittelsäuger darstellen, die die Durchgängigkeit des Plangebietes erschweren und behindern würde. Einfriedungen (einschließlich Sockel/Bodenabstand) dürfen eine an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) eine Gesamthöhe von 1,25 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK öffentliche Straßenverkehrsflächen an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Einfriedung) nicht überschreiten.

Tore und Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen. So wird das Überschwingen von Toren/Türen in Fremdgrundstücken und in den öffentlichen Raum hinein vermieden und damit auch eine temporäre, funktionale sowie räumliche Einschränkung/Beeinträchtigung dieser Fremdflächen.



Grenzständige Einfriedung entlang gemeinsamer Grenzen mit landwirtschaftlichen Nutzflächen sind unzulässig und dürfen hier nur entlang des Südrandes der in der nördlichen Plangebietshälfte festgesetzten, privaten Grünflächen errichtet werden. Auf diese Weise können die landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich der Nordhälfte des Plangebietes bis in die Randbereiche uneingeschränkt bearbeitet/genutzt werden, ohne dass Schäden an den Einfriedungen entstehen können (z. B. Lockerung von Pfosten-/Fundamenten, Verdrückung von Einfriedungselementen).

Grenzständige, geschlossene (blickdichte) Sichtschutzeinrichtungen (z. B. Pergolen, senkrechte Sonnensegel) sind nur im Bereich von Terrassen und sonstigen Sitzplätzen/-flächen, Freisitzen und Ruhebereichen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m (inkl. Sockel, Bodenabstand, unterer Höhenbezugspunkt (unt. HBP): Fertige Oberkante (FOK) Baugrundstück bzw. FOK öffentliche Straßenverkehrsflächen an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze; oberer Höhenbezugspunkt (ob. HBP): Oberkante (OK) Sichtschutz) zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen will der Markt Zapfendorf an allen Grundstücksgrenzen umlaufende, 2,0 m hohe bauliche Einfriedungen vermeiden. Begründung:

- Vermeidung von Käfigeffekten und in der Konsequenz einer optischen Verinselungen bzw. räumlichen Abschottungen der Privatgrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum bzw. der Privatgrundstücke untereinander (Segregation)
- Vermeidung einer optisch - ästhetischen, gestalterischen und räumlich beengten Wirkung des öffentlichen Straßenraumes
- Schaffung/Gewährleistung geeigneter Ausgangsverhältnisse/-voraussetzungen zur Förderung des sozialen Austausches, Kontaktes und des Zusammenlebens der Nachbarschaft unter-/miteinander
- Berücksichtigung kleinklimatischer Belange (z. B. Vermeidung der Hemmung von Luftbewegungen/-austausch in den bodennahen Schichten, Rückstrahl-/Aufheizeffekte und -wirkungen)

Um jedoch jedem/jeder Grundstückseigentümer/-in private Rückzugsorte innerhalb der jeweiligen Außenwohnbereiche zu ermöglichen und die hierfür notwendige optische und räumliche Abgeschiedenheit und „Intimität“ zu ermöglichen, hat der Markt Festsetzung die Festsetzungen in der vorliegenden Form gewählt. Von einer Längenbegrenzung der Sichtschutzelemente (egal in welcher Form) hat er hierbei abgesehen.

Anstelle grenzständiger Einfriedungen sind bis max. 2,0 m hohe Hecken (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK öffentliche Straßenverkehrsfläche an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Hecke) aus standortgerechten, stadtklimaresistenten Laubgehölzen mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zulässig. Grenzständige Hecken (zulässig bis 2,0 m Höhe) können Einfriedungen im Sinne 2,0 m hoher Zäune gestalterisch/funktional nicht gleichgestellt werden. Ihr Wert, ihre Bedeutung bzw. ihre Funktion innerhalb einer Siedlungsfläche unterscheidet sich naturgemäß von Zäunen. Begründung:

- Hecken übernehmen im Hinblick auf die Baugebietseingrünung (optischer Aspekt) eine wichtige Funktion. Die Wirkung 2,0 m hoher Hecken unter-

scheidet sich bereits durch die ständigen optischen Veränderungen der Bepflanzung während des Jahresganges optisch deutlich von der Wirkung grenzständiger Mauern und/oder 2,0 m hoher Zäune.

- Hecken sind für das örtliche Klein-/Mikroklima von Bedeutung (z. B. Binden von Staub, Filterfunktion, Verschattungswirkungen, Sauerstoffproduktion, Binden von CO₂).
- Ihnen kommt als Lebensraum für Insekten und Vögel sowie als Leitstruktur z. B. für diverse Fledermausarten im Überflug artenschutzfachliche Bedeutung zu.
- Je größer das Blatt-/Pflanz-/Vegetationsvolumen, desto besser können die vorgenannten Funktionen erfüllt werden. Die über das Maß von 1,20 m hinausgehende Höhe von 2,0 m ist gerechtfertigt, städtebaulich zielführend und begründet.

9.5 Stellplätze, Garagen, Carports

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Stellplatzsatzung des Marktes Zapfendorf. Im Rahmen der Bauvorlage ist ein Stellplatznachweis zu führen. Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.3 („Bauweise, Baulinien, Baugrenzen“) wird hingewiesen.

9.6 Untergeordnete Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleinhausungen) dürfen insgesamt eine Grundfläche von max. 50 m² je Baugrundstück nicht überschreiten. Damit will der Markt Zapfendorf baulichem Wildwuchs innerhalb der Privatgrundstücke sowie einer über das zulässige Maß hinausgehenden Versiegelung/Überbauung entgegenwirken. Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.3 („Bauweise, Baulinien, Baugrenzen“) wird hingewiesen.

9.7 Nicht überbaute Flächen

Die Art der Terrassenbeläge kann frei gewählt werden. Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit sind alle sonstigen, zu befestigenden Nebenflächen (z. B. Eingangsbereiche, Fußwege, Fahrradabstellplätze, nicht überdachte Pkw - Stellplätze, Gebäudevorflächen) in teilversickerungsfähigen Bauweisen auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen, wassergebundene Bauweisen). Es gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO. Demnach sind die nicht mit Gebäuden oder nicht mit vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen zu begrünen und zu bepflanzen bzw. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, soweit dem nicht die Erfordernisse (z. B. Barrierefreiheit) einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayBO ist die Ausführung von Zierkies-, von Splitt- und von Schotterflächen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig. Derartig „versteinen“, monotonen Grundstücksteilflächen

kommt eine vernachlässigbare Bedeutung/Funktion für Flora und Fauna (insbesondere für Insekten) zu. Darüber hinaus werden derartige Flächen auch kleinklimatisch ungünstiger wirksam, als Pflanzen-, Wiesen- und Rasenflächen. Sie heizen sich gegenüber begrünten Flächen schneller auf und kühlen schneller ab. Durch die weitestgehend fehlende Wasserspeicherfunktion kommt ihnen während Hitzeperioden keinerlei Abkühlungswirkung (Verdunstungskälte) zu. Derartige Flächen leisten keinen Beitrag zur Sauerstoffproduktion und gleichfalls nicht zur Bindung von CO₂. Für die Bindung von Staub spielen sie keine Rolle. Sie neigen stattdessen verstärkt zur Staubbildung. Aus gestalterischer Sicht führen sie zu einer Verarmung des Siedlungsbildes. Von dieser Regelung ausgenommen sind für den Artenschutz relevante, für Flora/Fauna bedeutsame, extensiv genutzte Flächen im Sinne artenreich gestalteter Steingärten, Trocken- und Magerflächen (z. B. Alpinum) sowie Sandspielflächen, Fallschutzbeläge im Bereich von Spielgeräten und Traufstreifen.

9.8 Beleuchtung

Der Markt Zapfendorf hat zum Schutz nachtaktiver Insekten Festsetzungen getroffen.

Eine nur optisch - ästhetischen Zwecken (gestalterischen Aufwertung der Gebäudearchitektur) dienende Beleuchtung an den Gebäudeaußenfassaden (sog. Akzentbeleuchtung) ist unzulässig. Zulässig ist nur eine funktionsbezogene Beleuchtung im Sinne der Beleuchtung von Terrassen, Hauseingängen, Grundstückszugängen und Stellplätzen. Für diese Beleuchtung gelten folgende Vorgaben:

- Null Prozent Abstrahlung in den oberen Halbraum (Upward Light Ratio ULR = 0 %)
- Ausführung mit Nachtabsenkung, warmweißes Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin

Die Beleuchtung ist mittels geeigneter Maßnahmen (z. B. Blendschutzeinrichtungen, Ausrichtung der Leuchtmittel, Wahl der Lichtpunkthöhe, Positionierung/Standortwahl, Anpflanzung von Sicht-/ Blendschutzhecken bzw. Errichtung anderer baulicher Anlagen, die dem Sicht-/ Blendschutz dienen) so auszuführen, dass eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung im Bereich angrenzender, schutzwürdiger Nutzungen vermieden werden.

Diese Vorgaben gelten auch für die Beleuchtung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Haustechnische Anlagen

Für die im Plangebiet zukünftig ggf. zum Einsatz kommenden, haustechnischen Anlagen werden folgende Hinweise gegeben:

Haustechnische Anlagen sind immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, die den Anforderungen der §§ 22 bis 24 BImSchG



unterliegen. Diese Anlagen dürfen also nur so errichtet und betrieben werden, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Bestimmungen zur Ermittlung der Geräuschimmissionen von Anlagen und die Beurteilung anhand dazugehöriger gebietsabhängiger Immissionsrichtwerte enthält die „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm, Stand: 26.08.1998). Sie ist für die Beurteilung zum Schutz der Allgemeinheit und oder der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche einschlägig. Gemäß TA Lärm gelten beim Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten („IO“) betroffener fremder Wohngebäude:

- IO im „WA“:

tags (6.00 - 22.00):	55 dB(A)
nachts (22.00 - 6.00):	40 dB(A)

Damit die vorgenannten Schallpegel nicht bereits durch die erste, im Plangebiet installierte, haustechnische Anlage alleine ausgeschöpft werden und später hinzukommende Anlagen dann sehr hohe Anforderungen an den Lärmschutz erfüllen müssen, empfiehlt sich eine Reduzierung des zulässigen Maßes an Lärmemissionen für eine Einzelanlage. Gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm ist der Immissionsbeitrag einer Anlage dann als nicht relevant anzusehen, wenn der zulässige Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird. Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen ergibt sich am maßgeblichen Immissionsort (0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) ein Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm von maximal 49 dB(A) tagsüber und von maximal 34 dB(A) nachts. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt dem/der Anlagenbetreiber/-in und ist im Rahmen der Bauvorlage zu führen.

Zu den schutzbedürftigen Räumen macht die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ folgende Angaben: „Schutzbedürftige Räume sind Aufenthaltsräume, soweit sie gegen Geräusche zu schützen sind.“ Nach dieser Norm sind dies

- Wohnräume einschließlich Wohndielen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen sowie
- Büro- (ausgenommen Großraumbüros), Praxis-, Sitzungs- und ähnliche Arbeitsräume.

Bei Wohnnutzungen gelten die Anforderungen beim Schutz gegenüber Außenlärm grundsätzlich für alle Räume. Gemäß Ziffer 5.2 der DIN 4109 sind

hier ausdrücklich nur Küchen (Küchen nur, sofern es sich hierbei nicht um kombinierte Wohn-/Essküchen, demnach um Küchen mit einem Essplatz handelt), Bäder und Hausarbeitsräume ausgenommen.

Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen durch haustechnische Anlagen (wie z. B. Wärmepumpen, Klimageräte) sind bei deren Errichtung folgende Punkte zu beachten:

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird die Anschaffung von Geräten empfohlen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z. B. Wärmepumpen - Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z. B. Schlafzimmer) sollte vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflexionen und sollte vermieden werden.
- Grundsätzlich sollte bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich, sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z. B. Entkoppelung der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimierung von Vibrationen).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollten weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z. B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl).
- Freiräume im Wärmepumpen-/Klimagerätesockel führen zu lärmpegelerhöhenden Schallbrücken und sollten vermieden werden.

10.2 Anwohnerverkehr/Parkplatzlärm

Parkplatzlärm:

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Gemäß der „Bayerischen Parkplatzlärmstudie“ ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen, Carports und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf des Wohngebietes entspricht, keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Derartige Belastungen sind als übliche Alltagserscheinung anzusehen.

Anwohnerverkehr:

Die Zufahrt zum neuen Wohngebiet erfolgt über die überörtlich bedeutsame St 2197 („Lichtenfelser Straße“). Der Anwohnerverkehr wird von dort über die „Michael - Küchel - Straße“ und über die neuen „Planstraßen A und C“ in die Geltungsbereichsflächen ein-/ausfahren. Dieser Verkehr tangiert damit die Straße „Valentinsiedlung“ und den Weg „In der Hut“ künftig nicht zusätzlich.

Prüfrelevant ist die Frage, ob durch den künftig neuen Anwohnerverkehr unzulässige, erhebliche Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Nach der ständigen Rechtsprechung stellt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugen pro Tag vorbehaltlich besonderer Umstände des Einzelfalles (die vorliegend aber weder zu erkennen noch vorhanden sind) lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung eines bzw. mehrerer oder aller übrigen Straßenanlieger/-innen dar. Bei dem Interesse, von einem derartigen Mehrverkehr verschont zu bleiben, handelt es sich demnach bis zu dieser Schwelle nicht um einen abwägungsbeachtlichen Belang. Bei der Ermittlung des planbedingten Mehrverkehrs, der durch ein neues Wohngebiet erzeugt wird - so die Rechtsprechung weiter - kann davon ausgegangen werden, dass je Wohneinheit etwa 1,5 Fahrzeuge vorhanden sind und dass jedes Fahrzeug ca. 2,5-mal am Tag bewegt wird. Ferner sind je Wohneinheit und Tag zusätzlich ein motorisierter Besucher- sowie ein Güterverkehr (insgesamt 2 Fahrten) in Ansatz zu bringen.

Durch das vom Markt Zapfendorf geplante Verkehrskonzept kommt es künftig zu einer gezielten Verteilung neuer/zusätzlicher Verkehrsmengen in die nördliche und in die südliche Plangebietshälfte.

Bei voraussichtlich derzeit elf unverbindlich vorgeschlagenen Grundstücken (s. entsprechende zeichnerische Hinweise) mit maximal je 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude ist zukünftig von insgesamt maximal 44 prüfrelevanten, tatsächlich neu hinzukommenden Wohneinheiten auszugehen. Da es jedoch unrealistisch ist, im Plangebiet und konkret in der Nordhälfte nur von Mehrfamilienhäusern auszugehen wurde von einem durchschnittlichen Wert von 2 Wohneinheiten je Wohngebäude ausgegangen, demnach von voraussichtlich 22 Wohneinheiten. Bei Multiplikation und Addition der vorgenannten Zahlenwerte mit dieser durchschnittlichen Wohneinheitenanzahl ergibt sich eine tägliche Summe von rechnerisch insgesamt 126,5 Fahrzeugbewegungen (82,5 Fahrzeugbewegungen Anwohnerverkehr + 44 Fahrzeugbewegungen Besucher-/Güterverkehr). Diese Fahrzeugmenge wird künftig über die „Michael - Küchel - Straße“ an den sechs Bestandsgrundstücken (davon drei bereits bebaut) mit den Fl.-Nr. 174, 174/1, 172/3 - 172/6 (alle Gmkg. Unterleiterbach) vorbeiführen, die unter dem Aspekt des Mehrverkehrs aufgrund der direkten Nachbarschaft an der „Michael - Küchel - Straße“ und der „Planstraße A“ besonders betrachtungsrelevant sind. Die Summe der künftigen Fahrzeugbewegungen (126,5 Stück) liegt unterhalb des vorgenannten, nicht abwägungsrelevanten Wertes von 200 Fahrzeugbewegungen. Selbst unter der Annahme, dass künftig je Wohngebäude 3 Wohneinheiten vorhanden wären, würde der Wert von 200 Fahrzeugbewegungen unterschritten (189,75 Fahrzeugbewegungen) Insofern hat der Markt Zapfendorf plausibel dargelegt, dass unter dem Aspekt des Anwohnerverkehrs zukünftig im Bestand keine unzulässigen bzw. weiter prüfwürdigen, privaten Belange Dritter betroffen sind.

In Folge des neuen Verkehrskonzeptes wird es gegenüber dem Status quo im Falle des Weges „In der Hut“ um keine Durchgangsstraße mehr handeln. Insofern kommt es hier zu einer Verbesserung hinsichtlich der damit verbundenen, bisher vorhandenen Immissionen.

Auch die drei Bestandsgrundstücke mit den Fl.-Nr. 175/1, 167/8 und 172/7 (alle Gmkg. Unterleiterbach) werden hinsichtlich des Verkehrslärmes gegenüber dem Status quo nicht schlechter gestellt. Da sie am Nordende der südlichen Plangebietshälfte liegen, erreicht sie der mit den südlich vorgelagerten Bau-

grundstücken verbundene Anwohnerverkehr nicht. Daher erübrigen sich unter diesem Aspekt weitere Betrachtungen im Rahmen der Abwägung.

Der in Folge des Neubaugebietes entstehende Verkehrslärm unterscheidet sich nicht von dem Verkehrslärm, der durch die bereits bestehenden Siedlungsflächen im direkten Umfeld des Geltungsbereiches verursacht wird und der wiederum selber auch auf das Neubaugebiet einwirken wird. Insofern gilt gleiches Recht für alle.

10.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Südwestlich, nördlich und nordwestlich des Plangebietes befinden sich große, zusammenhängende, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf die hiervon auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch die betriebsüblichen, landwirtschaftlichen Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen, öffentlich - rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen. Saat-, Pflege- und Erntearbeiten, das Abfahren von Mahdgut oder ähnliche Arbeiten können ggf. auch an Sonn- und Feiertagen erfolgen. Die Privilegierung landwirtschaftlicher Arbeiten zur Nachtzeit, die üblich oder zur Verhütung von Schäden an Anlagen, Rostoffen oder Arbeitserzeugnissen notwendig sind (z. B. Ernteeinsätze), wurde mit der Streichung des Art. 11 BayImSchG (Bayerische Immissionsschutzgesetz) aufgehoben. Seitdem richtet sich die Beurteilung solcher Arbeiten nach § 22 BImSchG i. V. m. der TA Lärm. Dabei ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten. Die zu erwartenden - nur temporär auftretenden Lärmbelastigungen durch landwirtschaftliche Maschinen haben diejenigen hinzunehmen, die sich in Kenntnis einer vorhandenen, landwirtschaftlichen Nutzfläche bewusst für den Erwerb eines benachbarten Grundstückes entscheiden. Diese Emissionen beschränken sich - bezogen auf das ganze Jahr - auf verhältnismäßig wenige Tage zu Bestellungs- und Erntezeiten und sind von den Bewohnern/-innen an der Grenze zum Außenbereich ebenso wie Geruchsbelastigungen als sozialadäquat hinzunehmen. Landwirtschaftliche Flächen wie im vorliegenden Fall, auf denen nur an wenigen Tagen im Jahr Arbeiten stattfinden und ansonsten Ruhe herrscht, sind grundsätzlich wohngebietsverträglich. Sofern eine Düngung landwirtschaftlicher Flächen (auch mit Gülle) auf Basis der guten fachlichen Praxis entsprechenden Düngemittelanwendung erfolgt, haben die künftigen Eigentümer/-innen der im Plangebiet liegenden Grundstücke davon ausgehende Beeinträchtigungen (z. B. Geruch) hinzunehmen, ohne Abwehransprüche geltend machen zu können. Die Rechtsprechung hat wiederholt entschieden, dass Immissionen, die mit landwirtschaftlicher Bodennutzung typischerweise verbunden und durch zumutbaren Aufwand nicht verhindert oder verringert werden können, keinen abwägungsbeachtlichen Belang darstellen, dem im Rahmen der Bauleitplanung nachzugehen wäre. Das Ausbringen von Gülle im Rahmen der landwirtschaftlichen Bodennutzung unterliegt nicht den Regelungen des BImSchG, weil landwirtschaftliche Nutzflächen keine Anlagen i. S. des § 3 Abs. 5 Nr. 3 BImSchG darstellen. Aus der Landnutzung resultierende Gerüche fließen deshalb auch nicht in die Ermittlung potenzieller Geruchsmissionen ein. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass Immissionen aus landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen nicht als erhebliche Belästigung im Rechtssinne zu werten sind. Den rechtlichen Rahmen für landwirtschaftliche Düngemaßnahmen auch in

Bezug auf die Interessen der Nachbarschaft setzt insofern alleine die Düngeverordnung, die lediglich eine der guten fachlichen Praxis entsprechende Anwendung verlangt. Das gilt unabhängig von der jeweiligen Nachbarschaft schon heute. Bei ungünstigen Witterungs- und Windverhältnissen (stark schwankende Luftdruckwechsel in Kombination mit ungünstigen, Richtung Süden streichenden Winden) können geruchlich wahrnehmbare Emissionen im Plangebiet durch die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen nicht ausgeschlossen werden. Hiervon wären dann aber auch alle übrigen, benachbarten Siedlungsflächen betroffen, so dass sich hierdurch für die Geltungsbereichsflächen kein negatives Alleinstellungsmerkmal ableiten lässt.

Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 7.8.4 („Landwirtschaft“) wird hingewiesen.

10.4 Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich folgender Verkehrslärmquellen:

- Bahnlinie 5100 „Bamberg - Hof“ und 5919 „Nürnberg - Erfurt“ (Schnellfahrstrecke) im Westen
- Staatsstraße St 2197 („Lichtenfelser Straße“) im Osten
- Bundesautobahn BAB A 74 im Osten

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird verwiesen.

Zusammenfassend liegen im Plangebiet sowohl umfangreiche Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005 als auch der Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV vor. Der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005 von 55 dB(A) für die Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) wird um bis zu 10,0 dB(A) überschritten. Der zugehörige Immissionsrichtwert nach 16. BImSchV von 59 dB(A) wird um bis zu 6,0 dB(A) überschritten. Der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005 von 45 dB(A) für die Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) wird um bis zu 11,8 dB(A) überschritten. Der zugehörige Immissionsrichtwert nach 16. BImSchV von 49 dB(A) wird um bis zu 7,8 dB(A) überschritten.

Aus den o. g. Überschreitungen ergibt sich die Notwendigkeit weiterführender Schallschutzmaßnahmen.

Zusammenfassend ergeben sich folgende Aussagen:

- In Folge des Straßenverkehrslärms ergeben sich die höchsten Pegel im südöstlichen Bereich des Plangebietes. Hier werden sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV teilweise deutlich überschritten. Besonders problematisch ist in diesem Zusammenhang die St 2197, die unmittelbar an das Plangebiet grenzt.
- In Folge des Schienenverkehrslärms ergeben sich die höchsten Pegel am Westrand des Plangebietes. Während zur Tagzeit nur in Teilbereichen geringfügige Überschreitungen des Orientierungswertes nach Beiblatt 1 zur

DIN 18 005 vorliegen, ergeben sich in der Nachtzeit teilweise deutliche Überschreitungen des Immissionsrichtwertes nach 16. BImSchV.

- Im Westen des Plangebietes stellt der Schienenlärm die dominierende Lärmquelle dar, nach Osten wird der Gesamtpegel zunehmend vom Straßenlärm bestimmt.

Auf dieser Grundlage wurden zum Schutz vor Verkehrslärm folgende Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) getroffen:

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im gesamten Plangebiet bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen die Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Die zugrunde zu legenden Lärmpegelbereiche nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 sind in der Planurkunde dargestellt. Von den dargestellten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlage durch eine entsprechende schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass bedingt durch die Eigenabschirmung des Gebäudes bzw. durch die Abschirmung vorgelagerter Fremdgebäude Lärmpegelbereiche mit geringeren Anforderungen vorliegen.
- Im gesamten Plangebiet sind zum Schutz vor Verkehrslärm für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Eine ausreichende Luftwechselrate ist sicherzustellen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlage durch eine entsprechende schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass bedingt durch die Eigenabschirmung des Gebäudes bzw. durch die Abschirmung vorgelagerter Fremdgebäude die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005 für ein „Allgemeines Wohngebiet“ in Folge des vorhandenen Verkehrslärmes (Schienen- und Straßenverkehr) sowohl zur Tag- (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) als auch zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) eingehalten werden.
- In den Bereichen „WA1“ und „WA3“ sind Außenwohnbereiche auf die dem Straßenverkehr abgewandten Gebäudeseiten (Nord und West) hin zu orientieren. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, so sind Außenwohnbereiche lediglich als Lärmschutzbalkone oder -loggien zulässig. Diese sind so zu dimensionieren, dass der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005 für ein „Allgemeines Wohngebiet“ zur Tagzeit eingehalten wird. Es sind lediglich Öffnungen zu Reinigungszwecken zulässig. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlage durch eine entsprechende schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass bedingt durch die Eigenabschirmung des Gebäudes bzw. durch die Abschirmung vorgelagerter Fremdgebäude der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005 für ein „Allgemeines Wohngebiet“ in Folge des vorhandenen Verkehrslärmes (Schienen- und Straßenverkehr) zur Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) eingehalten wird.

10.5 Sport- und Freizeitlärm

Südwestlich außerhalb des Plangebietes, westlich der ICE - Ausbaustrecke befinden sich die Freisportanlagen des FSV Unterleiterbach 1953 e.V. Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung erfolgt anhand ei-

nes fiktiven Sonntags - Spielbetriebes die Überprüfung, ob in Folge der Sportanlage schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG auf das Plangebiet einwirken können. Bewertungsgrundlage hierfür war die 18. BImSchV.

Der Immissionsrichtwert nach 18 BImSchV von 55 dB(A) für die mittägliche Ruhezeit am Sonntag (13.00 Uhr bis 15. 00 Uhr) wird um mindestens 3,1 dB(A) unterschritten. Der Immissionsrichtwert nach 18 BImSchV von 55 dB(A) für die Tagzeit außerhalb von Ruhezeiten wird um mindestens 10,6 dB(A) unterschritten. Der zulässige Maximalpegel nach 18 BImSchV von 85 dB(A) für die mittägliche Ruhezeit am Sonntag (13.00 Uhr bis 15. 00 Uhr) wird um mindestens 24,2 dB(A) unterschritten. Der zulässige Maximalpegel nach 18 BImSchV von 85 dB(A) für die Tagzeit außerhalb von Ruhezeiten wird um mindestens 24,2 dB(A) unterschritten. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die gewählten Emissionsansätze durchgehend zur sicheren Seite hin gewählt wurden und somit einer positiven sportlichen Entwicklung des FSV Unterleiterbach 1953 e. V. ausreichend Rechnung getragen wurde. Weiterführende Schallschutzmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

11. UMWELTBEZOGENE BELANGE

11.1 Boden und Wasser

Nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und §§ 2 a und 4 c zum BauGB ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, eine(n) qualifizierte(n) Fachgutachter/-in zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene, geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Ein Baugrundgutachten liegt vor.

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen hat der Markt Zapfendorf geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Der Markt Zapfendorf hat die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die Bodenfunktionen durch die Versiegelung/Überbauung wie folgt berücksichtigt:

- Hinweise zum Thema Bodendenkmalpflege (s. Teil A. Kap. 7.3 „Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“)
- Hinweise zur Geologie und zum Baugrund (s. Teil A. Kap. 7.4 „Geologie/ Baugrund“)
- Hinweise zum Thema Altlasten (s. Teil A. Kap. 7.5 „Altlasten“)
- Hinweise zum Thema Geothermie (s. Teil A. Kap. 7.6 „Geothermie“)
- Allgemeine Informationen zu Hochwasserschutzgebieten, wassersensiblen Bereichen, Wasserschutzgebieten, Grund-/Schichtenwasser und zu Oberflächengewässern (s. Teil A. Kap. 7.7 „Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser“)
- Festsetzung einer maximal versiegelbaren/überbaubaren Grundstücksfläche (s. Teil A. Kap. 8.2 „Maß der baulichen Nutzung“)

- Baugebietsentwässerung im Trennsystem (s. Teil A. Kap. 8.6.1 „Allgemeine Hinweise“)
- Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken, inkl. Empfehlungen zur Regenwassernutzung (s. Teil A. Kap. 8.6.3 „Niederschlagswasserbeseitigung“)
- Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen (s. Teil A. Kap. 9.2 „Dachgestaltung“)
- Herstellung der Wege, Zufahrten und sonstigen befestigten Flächen unter Verwendung (teil-) versickerungsfähiger Belagsmaterialien zur Minimierung der Flächenversiegelung, inkl. Unzulässigkeit von Stein-/ Schottergärten/-flächen (s. Teil A. Kap. 9.7 „Nicht überbaute Flächen“)

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem, zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei der Planung und der Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), der DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18 915 zu treffen.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 sowie DepV) maßgeblich.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19 639 die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/index.htm

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet der folgende Link:

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm

Die für das Schutzgut Boden getroffenen Maßnahmen kommen in der Regel unmittelbar auch dem Schutzgut Wasser zu Gute.

11.2 Klima

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes u. a. das Klima zu berücksichtigen und zwar einerseits die Auswirkungen auf das Klima, andererseits die Auswirkungen des Klimas auf den Menschen und seine Gesundheit bzw. auf die Bevölkerung insgesamt sowie auf Kultur- und auf sonstige Sachgüter.

Der Schutz des Klimas ist vorrangig ein überörtliches und globales Ziel, das auch in erster Linie mit überörtlichen bzw. mit globalen Maßnahmen anzustreben ist. Der Markt Zapfendorf als unterste Planungsebene kann dazu im Rahmen der Bauleitplanung nur in engen Grenzen einen Beitrag beitragen. Festsetzungen im BBP/GOP - etwa zum Zweck des Klimaschutzes - können, d. h. dürfen nach § 9 Abs. 1 BauGB nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden und müssen vorwiegend auf das örtliche Kleinklima beschränkt werden. Eine Beeinflussung des „Klimas“ durch Bauleitplanung ist de facto nur für das Kleinklima (lokal) möglich. Beim Schutz des örtlichen Klimas im Rahmen der Bauleitplanung geht es weniger um die Vermeidung oder Minderung einer Erwärmung der Atmosphäre oder des Eintrages von Luftschadstoffen im Allgemeinen. Vielmehr soll ganz spezifisch ein für das Wohnen angenehmes Klima im örtlichen Bereich (Geltungsbereich) angestrebt werden. Die Vorschriften zum städtebaulichen Klimaschutz verfolgen ein doppeltes Ziel:

- Schutz des Klimas vor schädlichen Veränderungen als Folge einer Bauleitplanung; insoweit soll dem Klimawandel entgegengewirkt werden;
- Schutz der Umweltgüter, insbesondere des Menschen und seiner Gesundheit, sowie der Bevölkerung insgesamt, der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor den Auswirkungen eines unabwendbar eintretenden Klimawandels; insoweit soll die Bauleitplanung der Anpassung an den Klimawandel dienen;

Hinsichtlich des Einfluss des Städtebaues auf das Schutzgut Klima gilt es, die natürlichen Klimafaktoren wie Lufttemperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität, Luftbewegungen nicht negativ zu beeinflussen. Vorrangig ist der Schadstoffausstoß (Emissionen) zu verringern und dem Treibhauseffekt entgegenzuwirken, soweit dies im Rahmen des Städtebaues mit planungsrechtlichen Mitteln möglich und (nach § 9 Abs. 1 BauGB) zulässig ist. Vor diesem Hintergrund sieht der BBP/GOP folgende Maßnahmen zum Schutz des Klimas vor:

- Erhaltung/Schaffung eines hohen Grünflächenanteiles innerhalb der Bauflächen zur Reduzierung versiegelter Flächen und damit zu Reduzierung der Flächenaufheizung mittels
 - Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl
 - Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen
 - Festsetzung des Verbotes von Stein-/Schottergärten/-flächen
 - Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen

- Gewährleistung einer möglichst intensiven und klimawirksamen Baugebietsein-/durchgrünung mittels
 - Festsetzung von Pflanzgeboten
 - Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen
 - Festsetzung öffentlicher/privater Grünflächen
 - Festsetzung von besonders stadtklimaverträglichen Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte (z. B. mit optimalen Wirkeffekten hinsichtlich Verschattung, Staubbindung)
- Nachhaltiges Niederschlagswassermanagement mittels
 - Hinweis/Empfehlungen zur Brauch-/Niederschlagswassernutzung (z. B. mittels Einsatz von Zisternen)
 - Entwässerung im Trennsystem
 - Festsetzung von Flächen zur Regenwasserrückhaltung
 - Festsetzung begrünter Dachflächen zur Regenwasserrückhaltung (inkl. damit verbundener Kühlleistungen in Folge von Verdunstungskälte)
 - Festsetzung von Flächen zum Schutz des Plangebietes vor ggf. ungeordnet ablaufendem Niederschlagswasser, zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit anschließender gedrosselter Ableitung in die öffentliche Kanalisation
- Schutz vor negativen Wind-/Wettereinflüssen wie z. B.
 - Vermeidung von Bebauung in durch Wetterkatastrophen gefährdeten Bereichen (z. B. Windbruch an Waldrändern, Überschwemmungsgebieten)
 - Maßnahmen zur Erhöhung der Oberflächenrauigkeit (z. B. durch Pflanzgebote, Maßnahmen der Dachbegrünung, maximal zulässige Gebäudehöhen)
- Verminderung der schadstoffbedingten Luftverschmutzung z. B. durch
 - Günstige Standortwahl für potenziell klimabeeinflussende und klimabhängige Nutzungen und Anlagen sowie deren planerisch möglichst günstige Zuordnung zueinander (emittierende Baugebiete und Nutzungen gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen)
 - Bündelung von Hauptverkehrsströmen und Vermeidung unnötiger Verkehrsbeziehungen
 - Empfehlungen zur Verminderung des Verbrauches fossiler Energien (z. B. Energieeinsparung und zur Nutzung von Geothermie)
 - Empfehlungen/Vorschläge zur energetisch optimierten Gebäudeausrichtung
 - Empfehlungen für eine energetisch optimierte Bauweise

11.3 Luft

Im Hinblick auf die Verminderung der Freisetzung von Luftschadstoffen und von Treibhausgasen gelten die entsprechenden gesetzlichen Regelwerke und technischen Bestimmungen (z. B. BImSchG, TA Luft). Diese bedürfen keiner nochmaligen Sanktionierung im Rahmen der Bauleitplanung. Die Gewährleistung der Umsetzung daraus resultierender und notwendiger Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der diesem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Baugenehmigungen. Dies trägt zur Vermeidung mit dem Fahrverkehr des Gebietes verbundener Emissionen (insbesondere CO₂, Feinstaub, Ruß, Stickstoffdioxid) bei und minimiert die Luftschadstoffbelastung.

Der Luftreinhaltung dienen weiterhin die festgesetzten Pflanzgebote sowie die festgesetzten Maßnahmen zur Dachbegrünung (Staubbindung).

11.4 Energiekonzept

Im Rahmen der Entwicklung neuer Siedlungsflächen ist der Aspekt der Energieeinsparung (insbesondere auch durch Wärmedämmung) von zentraler Bedeutung. Die Festsetzung von Energiestandards für Neubauten auf der Ebene der Bauleitplanung ist nicht zulässig und ist vorliegend nicht vorgesehen. Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen alle neu zu errichtenden Gebäude bereits einen klimagerechten nutzungsbezogenen Mindestwärmeschutz aufweisen. Angesichts dieses bundesrechtlich vorgegebenen Mindestwärmeschutzes ist eine zusätzliche, bauplanungsrechtliche Festsetzung eines Gebäudewärmeschutzes in gleicher Höhe i. S. des § 1 Abs. 3 BauGB daher unzulässig. Ob dagegen in besonderen Fällen ein noch über die Anforderungen des GEG hinausgehender, höherer Wärmeschutz, festgesetzt werden darf, ist zweifelhaft und bedarf plausibler, besonderer städtebaulicher Gründe. Diese kann der Markt Zapfendorf nicht erkennen und verzichtet aus Gründen der Rechtssicherheit auf Festlegungen von Energiestandards.

Nachfolgend werden ergänzende Hinweise gegeben, die bei der Planung und bei der baulichen Ausführung von Gebäuden ggf. von Interesse sein könnten und dazu geeignet sind, Energie einzusparen:

- Die Kompaktheit der Baukörper beeinflusst den Heizwärmebedarf der Gebäude entscheidend. Die Kompaktheit eines Baukörpers ergibt sich u. a. aus dem Verhältnis von Länge/Tiefe/Höhe bzw. Volumen („V“) des Baukörpers zur Außenfläche bzw. Oberfläche (= „Hüllfläche A“) und wird als „A/V - Verhältnis“ definiert. Je kleiner die „Hüllfläche A“ im Verhältnis zum „Gebäudevolumen V“, desto weniger Wärme verliert ein Gebäude bei gleichem Dämmstandard.
- Bei Gebäuden ist das „A/V - Verhältnis“ umso besser, je mehr Vollgeschosse vorhanden sind. Negative Einflüsse auf das „A/V - Verhältnis“ haben z. B. Erker oder Vor- und Rücksprünge innerhalb eines Baukörpers, da diese die Kompaktheit des Gebäudes negativ beeinflussen. Als Verhältnis von Baukörperlänge zu Baukörpertiefe sollten Verhältnisse von 1/1 oder 3/2 gewählt werden.
- Die Investitionskosten für hocheffiziente Gebäude liegen zwischenzeitlich kostentechnisch nur noch vergleichsweise gering über denjenigen für

Standard - Neubauten. Zudem existieren Förderprogramme, die helfen, Mehrkosten (zumindest teilweise) zu kompensieren. Nicht die Investitionskosten, sondern die Kosten über die Nutzungsdauer des Gebäudes hinweg sind letztlich entscheidend. Aufgrund des niedrigen Energieverbrauchs energieeffizienter Neubauten und der sich daraus ergebenden geringeren Energiekosten sind Hocheffizienzbauten wirtschaftlicher, als Standard - Neubauten. Dies gilt umso mehr unter der Annahme, dass die Energiepreise weiter steigen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB gestattet die Festsetzung von Gebieten, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien oder solcher aus Kraft - Wärme - Kopplung getroffen werden müssen. Vorgeschrieben werden kann danach nicht der Einsatz regenerativer Energien, aber eine Ausgestaltung der Gebäude oder sonstigen, im BBP/GOP ausdrücklich zu bestimmenden baulichen Anlagen, die den Einsatz derartiger Energien ermöglicht. Diese Festsetzung bedarf - wie auch sonst - wegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB - konkret situationsbezogener städtebaulicher Gründe.

Gemäß Auskunft der Schutzgutkarte „Luft und Klima“ (LEK) handelt es sich bei den Geltungsbereichsflächen nicht um Frischluftentstehungsgebiete (Waldflächen). Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hoher Kaltluftproduktionsfunktion. Es liegt außerhalb von Kaltlufttransport- und Kaltluftsammelwegen sowie außerhalb von Frischlufttransportwegen. Das Plangebiet liegt in einer Fläche mit hoher Inversionsgefährdung und einer vorhandenen Kaltluftgefährdung. Gemäß der Zielkarte „Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen mit einer „allgemeinen Bedeutung“ für den bioklimatischen Schutz.

Vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen lassen sich keine besonderen städtebaulichen Gründe ableiten, die klimaschutzrelevante Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB rechtfertigen würden. Der Markt Zapfendorf hat daher auf verpflichtende Festsetzungen (z. B. von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen) verzichtet und begründet dies wie folgt:

- Die Festsetzung einer Verpflichtung zur Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie (z. B. von Solaranlagen) stellt einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte dar.
- Seitens des Marktes Zapfendorf getroffene Vorgaben schränken ggf. die spätere Wahlfreiheit des/der Bauherren/-in ein.
- Der Markt Zapfendorf kann nicht erkennen, dass sich durch neu entstehende Gebäude künftig Barrierewirkungen ergeben, die den Kaltlufttransport bzw. den Luftaustausch innerhalb der Siedlungsflächen von Unterleiterbach nachhaltig bzw. in unzulässiger Art und Weise verändern, verzögern oder hemmen könnten.
- Die verbindliche Festsetzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist nicht erforderlich. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB sind zu unterscheiden und ggf. abzugrenzen von Regelungen im Energiefachrecht, die ja bereits für sich spezifische Verpflichtungen zur Nutzung von erneuerbarer Energie und der Kraft - Wärme - Kopplung enthalten, die von jedermann bei der Errichtung neuer Gebäude zu be-

achten und einzuhalten sind. Von besonderer Bedeutung ist hier das GEG, nach dem die Eigentümer/-innen von Gebäuden, die neu errichtet werden, a priori dazu verpflichtet sind, den Wärmeenergiebedarf wahlweise durch die anteilige Nutzung erneuerbarer Energie (z. B. solare Strahlungsenergie, gasförmige, flüssige oder feste Biomasse, Geothermie, Umweltwärme) oder - an deren Stelle - durch Ersatzmaßnahmen (z. B. Nah-, Fernwärmeversorgung, Kraft - Wärme - Kopplung) zu decken.

- Weiterhin kann sich auch aus dem GEG mittelbar die Verpflichtung ergeben, nicht in Betracht kommende, energiesparende Maßnahmen etwa an der Gebäudehülle durch einen höheren Einsatz von erneuerbaren Energien zu kompensieren.

Aus den vorgenannten Gründen hält der Markt Zapfendorf eine verbindliche Festsetzung zur Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie nicht für erforderlich. Jedoch bestimmen die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften bzw. Hinweise/Empfehlungen - auch ohne explizite Festsetzungen zum Thema regenerative Energie zu treffen - insbesondere im Hinblick auf die Sonnenenergienutzung dafür notwendige Voraussetzungen und gewährleisten eine effiziente Nutzung damit in Verbindung stehender Anlagen. Besonders wichtig sind hierbei die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, die Verschattungsfreiheit von Fenstern bzw. von Wand- und Dachflächen sowie die Dachform und die Dachneigung. Für eine effiziente Sonnenenergienutzung werden folgende zusätzliche Informationen an die Hand gegeben:

- Hauptfensterflächen sollten möglichst verschattungsarm sein.
- Laubbäume sollten gegenüber den südwest- oder südostorientierten Fassaden einen Mindestabstand im Umfang der 1,5 fachen erreichbaren Baumhöhe einhalten. Sofern dies nicht möglich sein sollte, sollten die festgesetzten Baumpflanzungen in die nördlichen und östlichen Grundstücksbereiche verlagert werden.
- Der BBP/GOP sieht von der Festsetzung bestimmter minimaler und maximaler Dachneigungen ab, um hier für jede der zulässigen Dachformen ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Nutzung von Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energien zu gewährleisten. Demnach sind auch für Solaranlagen und Kollektoren optimal geeignete Dachneigungen im Bereich zwischen 30° und 48° zulässig.
- Photovoltaikanlagen bieten gegenüber der Solarthermie einen erweiterten Spielraum hinsichtlich der Ausrichtung, erfordern aber eine weitestgehende Verschattungsfreiheit. Selbst eine leichte Teilverschattung kann technisch bedingt die Stromausbeute erheblich vermindern. Es gibt technische Lösungen (z. B. sog. Power Optimizer), um den Minderertrag niedrig zu halten.
- Abhängig vom Versorgungskonzept kann auch die Kombination einer Photovoltaik - Anlage mit einer Wärmepumpe (Warmwasserbereitung und Heizung) sinnvoll sein.

12. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

12.1 Allgemeine Hinweise

Aus dem Zusammenspiel von § 44 Abs. 5 Sätze 2 und 5 BNatSchG folgt, dass den Zugriffsverboten (s. § 44 Abs. 1 BNatSchG: Tötungsverbot, Störungsverbot, Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Schutz von Pflanzen) in den für die Bauleitplanung interessierenden Fassungen durch § 44 Abs. 5 BNatSchG nur die europarechtlich unter besonderen Schutz gestellten Arten unterliegen, mithin die Arten nach Anhang IV der Flora - Fauna - Habitat - Richtlinie (FFH - RL) und die europäischen Vogelarten. Geprüft werden folgende Verbote:

- Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
- Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) und
- Verbot des Beschädigens und Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG)

Allein das mögliche Vorkommen dieser Arten im Plangebiet bedeutet aber nicht automatisch, dass der BBP/GOP dann nicht vollzugsfähig wäre. Eine Planung, die eine mit artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG kollidierende Nutzung zulässt, ist nur dann nicht umsetzbar und damit - i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB - nicht erforderlich, wenn absehbar ist, dass die Verbote nicht im Wege einer Ausnahme oder Befreiung überwindbar sind. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten - direkt - nur für die eigentliche Verwirklichungshandlung bzw. für die diesbezügliche Zulassungsentscheidung. Nicht der BBP/GOP oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt den untersagten Eingriff dar. Deshalb findet grundsätzlich eine Verlagerung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) auf die Zulassungsebene statt. Für die Beurteilung der Vollzugsfähigkeit des BBP/GOP kommt es deshalb darauf an, ob die Verwirklichung der in ihm vorgesehenen Festsetzungen durch Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung ermöglicht werden kann. Eine artenschutzrechtliche Entscheidung der Naturschutzbehörde muss zum maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder vorliegen noch muss deren Erteilung sicher sein; denn eine Ausnahme- oder Befreiungsentscheidung stellt eine Entscheidung im Einzelfall dar, die dessen konkrete Umstände, Gegebenheiten und Betroffenheiten zu berücksichtigen hat und darüber hinaus in das pflichtgemäße Ermessen der Naturschutzbehörde gestellt ist. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ist es nicht einmal sicher absehbar, ob und in welchen Einzelfällen eine artenschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung überhaupt (noch) notwendig wird, denn der Zeitpunkt der Bebauung und damit des potenziellen Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Verbotsbestände steht noch nicht eindeutig und für jeden Einzelfall konkret fest. Selbst wenn sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses auf bestimmten Grundstücken des Geltungsbereiches Fortpflanzungs- oder Ruhestätten prüfrelevanter Arten befinden sollten, bedeutet dies nicht zwangsläufig, dass dies auch noch zum späteren Zeitpunkt der Errichtung von Bauwerken auf diesen Grundstücken der Fall sein wird. Vielmehr kann sich die Situation aufgrund natürlicher Veränderungen des Grundstücks dann völlig anders darstellen. Wegen dieser Einzelfallbezogenheit ist der Plangeber unter dem Gesichtspunkt der späteren

Vollziehbarkeit des BBP/GOP nicht verpflichtet, bereits vor Ergehen des Satzungsbeschlusses ggf. notwendige Ausnahme- oder Befreiungsentscheidungen einzuholen. Wegen der dargelegten nur mittelbaren Bedeutung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die Bauleitplanung bedarf es durch den Markt Zapfendorf im Planaufstellungsverfahren lediglich einer Abschätzung/ Relevanzprüfung artenschutzrechtlicher Belange, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden, oder nicht. Alleine auf diesen Aspekt und diesen Prüfumfang kann sich die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung beschränken. Die vom späteren Planvollzug voraussichtlich betroffenen Arten sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit sind unter Hinzuziehung naturschutzfachlichen Sachverständigen hierbei überschlägig zu ermitteln und zu bewerten. Dabei steht dem Markt Zapfendorf hinsichtlich der Frage, ob bei Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden, eine naturschutzfachliche Einschätzungsprärogative zu. Gleiches gilt für die Anordnung ggf. notwendiger, funktionserhaltender Vermeidungs- oder vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF - Maßnahmen), durch die ein möglicher Verstoß gegen einige Verbotstatbestände kraft Gesetz ausgeschlossen wird. Sind solche Maßnahmen möglich, ist das Vollzugshindernis überwindbar und ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ausgeschlossen. Grund für die Zuerkennung einer Einschätzungsprärogative ist der Umstand, dass es im Bereich des Naturschutzes regelmäßig um fachliche Bewertungen und Einschätzungen geht, für die normkonkretisierende Maßstäbe fehlen. Ein allgemeinverbindlicher Standard, aus dem sich ergibt, unter welchen Voraussetzungen die Ermittlung und Bestandsaufnahme möglicher vorkommender Arten und ihrer Lebensräume als artenschutzfachliche Beurteilungsgrundlage bei der Bauleitplanung ausreicht, besteht nicht. Welche Anforderungen an Art, Umfang und Tiefe der auf die Arten bezogenen Untersuchungen zu stellen sind, hängt von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall sowie von Art und Ausgestaltung des Vorhabens ab. Ausreichend ist jeweils eine am Maßstab praktischer Vernunft ausgerichtete Untersuchung. Die Ermittlungen müssen daher nicht erschöpfend sein, sondern nur soweit gehen, dass die Intensität und Tragweite der Beeinträchtigungen erfasst werden kann.

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf der Auswertung folgender Grundlagen:

- Amtliche Biotopkartierung (LfU)
- Arteninformationsseiten (LfU)
- Bestandsbegehungen (20.03.2024, 08.04.2024, 21.05.2024, s. Anlage 2 „Dokumentation artenschutzrechtlicher Bestandsbegehungen“) H & P, 96047 Bamberg

12.2 Bestand und Betroffenheit der Arten

12.2.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH - RL (Gefäßpflanzen)

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt 5931 (Ebensfeld, kleinere Bezugsebene) kein Vorkommen prüfrelevanter Pflanzenarten aus, für den Landkreis Bamberg (größere Bezugsebene) das Vorkom-



men des Europäischen Frauenschuhes (Lebensräume: Typische Art lichter Wälder, wärmebegünstigter Waldrandbereiche, Säume sowie besonnter Waldlichtungen (auch Innenwaldsäume); besiedelt neben natürlichen Laub- und Nadelwäldern (v. a. Orchideen - Buchenwälder, lichte Kiefernbestände und Eichenwälder) auch lichte Aufforstungen mit Kiefern und Fichten; in selteneren Fällen auf Halbtrockenrasen, v. a. in Übergangsbereichen zu Gebüsch oder Wäldern zu finden; Halblicht-/Halbschattenpflanze; meidet eher voll besonnte Offenlandstandorte; bevorzugt windstille Standorte in Südwest-, Süd- oder Südostexposition sowie Stellen mit guter Wasserversorgung; häufig auf frischen bis mäßig trockenen kalk-/basenreichen Lehmböden; trockene oder stark austrocknende Standorte werden weitgehend gemieden).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der notwendigen Voraussetzungen sind im Plangebiet nachweislich nicht vorhanden. Im Rahmen der Bestandsbegehungen konnten keine Vorkommen nachgewiesen werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.2 Tierarten nach Anhang IV a FFH - RL

12.2.2.1 Biber, Wildkatze, Haselmaus

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen der Wildkatze (Lebensräume: Wald mit ausreichend Versteckmöglichkeiten wie Brombeerdickichten, Wurzelteilern, Baumhöhlen, Windwurfflächen, Totholz, Fuchs-/Dachsbauen in Kombination mit strukturreichen Offenlandbereichen; menschliche Siedlungen werden gemieden; individueller Flächenbedarf ca. 200 ha - 1.000 ha), des Europäischen Bibers (Lebensräume: Fließgewässer mit Auen, Gräben, Alt-/ Stillgewässer, jeweils mit grabbaren Ufern und ausreichendem Vorkommen submerger Wasserpflanzen, krautiger Pflanzen und Weichhölzer in Ufernähe) und der Haselmaus (Lebensräume: Artenreiche, lichte Wälder mit gut ausgebildeter Strauchschicht mit ausreichender Nahrung z. B. Früchten, Insekten, Pollen, Blüten sowie flächige Hecken/Feldgehölze, auch linear, mit Verbindung zu Waldflächen).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der drei Arten notwendigen Voraussetzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.2.2 Gebäude-/siedlungsbezogene Fledermausarten

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen folgender, prüfrelevanter Arten nach: Mopsfleder-



maus, Nordfledermaus, Breitflügelfledermaus, Nymphenfledermaus, Bechsteinfledermaus, Große Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr, Kleine Hufeisennase und Zweifarbfledermaus

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Aufgrund des umgebenden Siedlungsgebietes ist davon auszugehen, dass alle dort vorkommenden Fledermausarten auch die Plangebietsflächen als Jagdrevier im Überflug mitnutzen.
- Künstliche Nisthilfen (Fledermauskästen) sind nicht vorhanden.
- Es sind keine als Winter-/Sommerquartier nutzbaren Keller, Höhlen, Gewölbe, Stollen, Fels-/Gesteinsspalten o. ä. vorhanden.
- Es sind keine Gebäude vorhanden, die sowohl als Wochenstube, als Winterquartier als auch als Quartier für Männchengruppen fungieren könnten und die beseitigt werden müssten.
- Es sind keine als Winterquartier geeigneten Brennholz-/Holz-/ Bretterstapel vorhanden.
- Die Eignungsfähigkeit der Geltungsbereichsflächen als Jagdgebiet bleibt erhalten. Alle im Plangebiet jagenden Fledermausarten können die verbleibenden und/oder benachbarten Bestandsgehölze, Siedlungs-/ Offenlandflächen als Jagdstrukturen nutzen bzw. ausweichen.
- Grundsätzlich können neu entstehende Haupt-/Nebengebäude von Fledermäusen als Winterquartier/Wochenstube/Unterschlupf genutzt werden bzw. sich hier neue Quartiermöglichkeiten ergeben.
- Flugbewegungen konnten im Rahmen der Bestandsbegehungen (Tagzeit) erwartungsgemäß nicht getätigt werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.2.3 Gehölzbezogene Fledermausarten (Lebensraum Hecken, Wald, Gehölze)

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen folgender prüfrelevanter Arten aus: Mopsfledermaus, Nymphenfledermaus, Bechsteinfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, Mückenfledermaus, Graues Langohr

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Mit Sicherheit werden die Plangebietsflächen als Jagdrevier durch weitgehend alle vorgenannten Fledermausarten im Überflug genutzt. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Wald- und Wasserflächen sowie eine Kombination daraus.
- Es sind keine Hecken- und Gehölzbestände vorhanden.



- Künstliche Nisthilfen (Fledermauskästen) sind nicht vorhanden.
- Es sind keine als Winterquartier geeigneten Strukturen (z. B. Gebäude, Keller, Brennholz-/Holz-/Bretterstapel) vorhanden, die beseitigt werden müssen.
- Mittel-/langfristig können die Fledermäuse von dem sich im Plangebiet neu entwickelnden Gehölzbestand (s. u. a. festgesetzte Pflanzgebote) profitieren.
- Flugbewegungen konnten im Rahmen der während der Tagzeit erfolgten Bestandsbegehungen naturgemäß nicht getätigt werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.2.4 Reptilien

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen der Zauneidechse nach (Lebensräume: Wärmeliebende Art; ursprünglich bevorzugt auf Magerrasen, sonnenexponierten Hängen und Brachflächen mit gut drainiertem, d. h. natürlicherweise nicht bindigem und wasser-durchlässigem Substrat und licht bewachsenen Teilbereichen; durch intensive Landnutzung inzwischen auf Saum-/Restflächen zurückgedrängt; heute überwiegend Kulturfolger; weitgehend auf Sekundärlebensräume angewiesen; Nutzung von Vegetationssäumen, südexponierten Böschungen von Straßen und von Schienenwegen als Ausbreitungswege und Habitate; limitierender Faktor für Vorkommen ist Verfügbarkeit gut besonnener, vegetationsarmer Flächen mit grabfähigem Boden, wo Eier abgelegt werden; Gefährdungsursachen sind Nutzungsintensivierung von Magerstandorten und naturgemäß einsetzende Verbuschung nicht bewirtschafteter Flächen). Bezogen auf den Landkreis ist zusätzlich das Vorkommen der Schlingnatter (Lebensräume: Breites Spektrum wärmebegünstigter, offener bis halboffener, strukturreicher Lebensräume; entscheidend ist hohe Dichte an Grenzlinienstrukturen, d. h. ein kleinräumiges Mosaik stark bewachsener und offener Stellen mit Gehölzen bzw. an Gehölzrändern, gern auch mit Strukturen wie Totholz, Steinhaufen und Altgrasbeständen; dort müssen hohes Angebot an Versteck- und Sonnenplätzen, aber auch an Winterquartieren und vor allem eine ausreichende Anzahl an Beutetieren vorhanden sein; trockene und wärmespeichernde Substrate werden bevorzugt, beispielsweise Hanglagen mit Halbtrocken- und Trockenrasen, Geröllhalden, felsige Böschungen oder aufgelockerte, steinige Waldränder; besiedeln auch anthropogene Strukturen, insbesondere Bahndämme, Straßenböschungen, Steinbrüche, Trockenmauern, Hochwasserdämme oder Leitungstrassen, die auch als Wander- und Ausbreitungslinien wichtig sind; sind auch am Siedlungsrand, vor allem in naturnah gepflegten Gärten sowie an unverfugtem Mauerwerk, zu finden; sehr standorttreu; Aktionsdistanzen von meist deutlich unter 0,50 km; nicht sehr mobil, Winterquartiere können aber bis 2,0 km vom üblichen Jahreslebensraum entfernt sein; Populationsdichten und Reviergrößen werden durch Reihe von Faktoren (Strukturangebot, Klima, Nahrung) beeinflusst und differieren auch jahreszeitlich stark; entlang linearer Strukturen (z. B. Bahndämme, Waldwege, Trockenmauern) können hohe Bestandsdichten erreicht werden) und der Maueridechse dokumentiert (Lebensräume: Südexponierte, trockenwarme, sonnige

und steinige Standorte mit Vertikalstrukturen wie Erdabbrüche, Steine oder Felsen, wichtig sind Schlupfwinkel in unmittelbarer Nähe der Sonnenplätze).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der drei Arten notwendigen Voraussetzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Im Rahmen der Bestandsbegehungen konnten Exemplare der drei Arten nicht nachgewiesen werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.2.5 Amphibien

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen der Knoblauchkröte (Lebensräume: Offen - mäßig beschattete Habitate wie Heiden, Ruderalflächen, Magerwiesen, Abbaustellen oder Äcker in Kombination mit leicht grabbaren, lockeren, offenen, wenig beschatteten Böden und geeigneten Laichgewässern (z. B. vegetationsreiche Stillgewässer, wassergefüllte Gräben, Tümpel, überschwemmte Wiesen), des Nördlichen Kammolches (Lebensräume: Großes Spektrum stehender Gewässer sowohl im Wald als auch im Offenland, Weiher, Teiche, Regenrückhaltebecken, Altwässer, Gräben, jeweils in Kombination mit geeigneten Landlebensräumen wie z. B. Feucht-/Nasswiesen, Brachen, lichte Wälder mit Versteckmöglichkeiten wie Steinhäufen, Holzstapel, Mäusebauten, Wurzeltellern oder Totholz) und des Europäischen Laubfrosches nach (Lebensräume: Naturnahe, intensiv genutzte Wiesen-/Auenlandschaften, mit hohem, schwankendem Grundwasserstand, Flussauen, naturnahe Wälder mit gewässertragenden Lichtungen, große, flache Seen mit Schilfröhricht, Teichlandschaften, Abbaustellen mit frühen Sukzessionsstadien, ausgedehnte Feuchtflächen in Kombination mit dornigen Hecken/ Gebüschen). Bezogen auf den Landkreis ist zusätzlich das Vorkommen der Kreuzkröte (Lebensräume: Sand-/Kiesbänke, Schwemmsandbereiche, Küsten-/Binnendünen, Überschwemmungstümpel in Auen natürlicher Fließgewässer, Abbaustellen, Kies-/Sandgruben, Industrie-/ Gewerbebrachen, Bauplätze, militärische Übungsplätze, Kahlschläge, Bahngelände oder Agrarlandschaften, jeweils immer in Kombination mit ephemeren, fischfreien, nahezu vegetationsfreie, sonnigen Gewässern, meist flache Tümpel/ Pfützen, Flachwasserzonen), der Gelbbauchunke (Lebensräume: Offene, besonnte, fischfreie, gelegentlich auch austrocknende Klein-/Kleinstgewässer, wassergefüllte Wagenspuren, Pfützen, Tümpel, Regenrückhaltebecken, Gräben jeweils im Bereich von regelmäßig überschwemmten Bach-/Flussauen, Feuchtgebieten, Kies-/Tongruben, Steinbrüchen, militärischen Übungsplätzen, Wäldern mit quelligen Bereichen, Wildschwein - Suhlen, Wurftellern nach Sturmschäden; fließendes Wasser wird gemieden), des Kleinen Wasserfrosches (Lebensräume: Au-/Bruchwälder, Laub-/Mischwaldgebiete abseits großer Flussauen, Mooregebiete innerhalb von Wäldern, kleine nährstoffarme, auch saure Gewässer in Abbaustellen, Flussauen, Nieder-/Übergangsmooren, steppenähnliche, feuchte und halboffene, verbuschte Landschaften in Kombination mit geeigneten Gewässern) und des Springfrosches nachgewiesen (Lebensräume: Entlang von Flussläufen in Hartholzauen, lichten Laub-

mischwäldern, an Waldrändern und auf Waldwiesen jeweils in Kombination mit sonnenexponierten, vegetationsreichen, meist fischfreien Laich-/ Stillgewässern wie z. B. Altwässer, Waldweiher/-tümpel, Toteislöcher, kleine Teiche, Gräben, temporäre Gewässer).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der Arten notwendigen Voraussetzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Rahmen der Begehungen konnten Amphibien weder gesichtet noch verhört werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.2.6 Libellen

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen der Grünen Flussjungfer nach (Lebensräume: Mittel- und Unterläufe naturnaher Flüsse und größerer Bäche der Ebene und des Hügellandes; Fließgewässer dürfen nicht zu kühl sein und benötigen sauberes Wasser, kiesig - sandigen Grund, mittlere Fließgeschwindigkeit und Bereiche mit geringer Wassertiefe; von Bedeutung sind sonnige Uferabschnitte oder zumindest abschnittsweise nur geringe Beschattung durch Uferbäume; Schlupf- und Fluggebiete müssen nicht identisch sein; insbesondere Weibchen findet man oft weit entfernt vom Gewässer, u. a. gern auf Waldlichtungen und -wegen; Männchen besetzen an kleineren Fließgewässern besonnte, exponierte Sitzwarten in der Ufervegetation).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der Art notwendigen Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Rahmen der Begehungen konnten Libellen (vagabundierende Einzelexemplare) nicht gesichtet werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.2.7 Käfer

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt keines und für den Landkreis das Vorkommen des Eremiten nach (Lebensräume: Laubwälder, Alleen und Parks mit alten, anbrüchigen, meist einzeln stehenden Bäumen; Larven leben in mulmgefüllten Höhlen alter, aufrecht stehender Bäume; entscheidend für erfolgreiche Entwicklung ist ausreichend große und feuchte Baumhöhle mit mehreren Litern Mulm, die nur in entsprechend alten und mächtigen Bäumen bzw. sehr starken Ästen Platz findet (Brusthöhendurchmesser (BHD) meist > 1 m, z. T. aber schon ca. 20 - 25 cm); besiedelt werden insbesondere Eiche, Linde, Buche, alte Kopfweiden und Obstbäume, aber auch Esche, Kastanie, Walnuss und exotische Baumarten in Parks; entscheidend ist Bestands- bzw. Einzelbaumalter und damit Habitattradition)

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind keine Bäume vorhanden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.2.8 Schmetterlinge

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf - Ameisenbläuling (Lebensräume: Pfeifengras-, Feucht- und Glatthaferwiesen, feuchte Hochstaudenfluren; toleriert im Vergleich zur Schwesternart auch trockenere, nährstoffreichere Standortbedingungen; Eiablage erfolgt ausschließlich in Blütenköpfe des Großen Wiesenknopfs; Raupe bohrt sich nach Schlupf in Pflanze ein, befrisst Blüte von innen, verlässt Pflanze im vierten Larvenstadium und vollzieht weitere Entwicklung in Nestern bestimmter Ameisenarten (Hauptwirt: Rote Knotenameise ,Myrmica rubra); Vorkommensdichte der Wirtsameisen stellt i. d .R. begrenzenden Faktor für Vorkommen und Populationsgröße dar; für Ameise wiederum sind Mikroklima und Vegetationsstruktur entscheidende Habitatparameter; Myrmica rubra bevorzugt mäßig feuchtes bis feuchtes Standortmilieu und eher dichte, schattierende Vegetationsstruktur) und des Hellen Wiesenknopf - Ameisenbläulings nach (Lebensräume: Pfeifengras-/Feuchtwiesen, feuchte Hochstaudenfluren; deutlich höhere Habitatansprüche als Schwesterart u. a. im Hinblick auf Flächengröße; alleinige Eiablage-/Raupennahrungspflanze ist Großer Wiesenknopf; Eier werden einzeln in meist noch grüne Blütenköpfchen gelegt, wo Jungraupen zunächst von Blüten und Samenanlagen leben; im vierten Stadium werden Raupen am Boden von Myrmica - Ameisen aufgesammelt; als Hauptwirt und damit meist limitierenden Faktor für Populationen fungiert in Bayern Myrmica scabrinodis; deren Habitate müssen ausreichend feucht und eher schütter bewachsen sein; Flugzeit von Anfang Juli - Ende August). Bezogen auf den Landkreis ist zusätzlich das Vorkommen des Thymian - Ameisenbläulings (Lebensräume: Xerothermophiler Offenlandbewohner; besiedelt überwiegend trocken - warme, lückig bewachsene Kalk - Magerrasen - Komplexe, einschließlich deren Pionierstadien; auch Borstgrasrasen, alpine Rasen und im Donaumoos sogar entwässerte Niedermoore mit sekundärem Thymianbewuchs können Larvalhabitate darstellen; als Nahrungsquellen nutzen Falter auch Blüten in benachbarten Lebensräumen; Eier werden einzeln an Blüten des Arznei - Thymians (Thymus pulegioides agg.) oder des Gewöhnlichen Dosts (Origanum vulgare) abgelegt, meist im Bereich der Blütenknospen; je nach mikroklimatischen Standortverhältnissen werden entweder Thymian (bei eher kühlem Mikroklima) oder Dost (bei eher trockenwarmen Mikroklima) zur Eiablage bevorzugt; Raupen fressen Blüten und werden im Spätsommer am Boden von Ameisen der Gattung Myrmica adoptiert; Hauptwirt ist Myrmica sabuleti) und des Apollofalters nachgewiesen (Lebensräume: Offene, sonnenexponierte felsige Hänge bzw. felsdurchsetzte, beweidete Trockenhänge und Magerrasen mit guten Beständen der alleinigen Raupennahrungspflanze Weißer Mauerpfeffer (Sedum album); bei außeralpinen Vorkommen spielen heute Ersatzlebensräume eine entscheidende Rolle, insbesondere Plattenkalk - Abraumhalden in Südlicher Frankenalb; in Bayerischen Alpen handelt es sich meist um primär waldarme bis waldfreie, meist südexponierte

Felswände und Schutthalden sowie felsdurchsetzte magere Almweiden; für erfolgreiche Reproduktion ist gute Ernährung der Weibchen mit Nektar wichtig; bevorzugt aufgesucht werden blaue Blüten, (z. B. Taubenskabiose, verschiedener Distelarten); Weibchen heftet Eier einzeln im Bereich Raupenfraßpflanze meist an trockene Grashalme o. ä.; im Ei überwinternde Raupe schlüpft bereits im März; muss zu dieser Zeit Erwärmung und Rückstrahlung der offenen, d. h. schütter bewachsenen Felsoberfläche ausnutzen, um sich entwickeln zu können; erste Entwicklungsphase für Larven sehr kritisch und ganz entscheidend abhängig von Habitatqualität (vollsonnig, trocken); Raupe verpuppt sich Ende Mai unterirdisch; Hauptflugzeit in Bayern Juli).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der Artengruppe notwendigen Voraussetzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden, wie im Rahmen der Bestandsbegehungen verifiziert wurde. U. a. notwendige Wirtspflanzen fehlen. Auch Flugbewegungen vagabundierender Einzelexemplare konnten nicht beobachtet werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.2.9 Weichtiere

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt sowie für den Landkreis das Vorkommen der Bachmuschel nach (Lebensräume: Saubere, aber eher nährstoffreichere Bäche und Flüsse mit mäßig strömendem Wasser und sandig - kiesigem Substrat; ernährt sich von feinen und feinsten organischen Teilchen, die sie mit Hilfe ihrer Kiemen ausfiltert; bevorzugt werden Gewässer mit Güteklasse II und geringer Nitratbelastung; für erfolgreiche Fortpflanzung ist getrenntgeschlechtliche Bachmuschel auf bestimmte Fischarten (Wirtsfische wie Döbel, Elritze, Flussbarsch, Rotfeder, Mühlkoppe, Dreistachliger Stichling) angewiesen).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind Fließgewässer nicht vorhanden. In Folge der Planung werden weiterhin auch keine Fließgewässer beeinträchtigt und/oder verändert.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie

12.2.3.1 Bodenbrüter

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen diverser Bodenbrütervorkommen nach (z. B. Baumpieper, Bekassine, Brachpieper, Braunkehlchen, Feldlerche, Feldschwirl, Flussregenpfeifer, Flussuferläufe, Grauammer, Graugans, Goldam-

mer, Haubenlerche, Heidelerche, Höckerschwan, Kiebitz, Lachmöwe, Ortolan, Rebhuhn, Schwarzkehlchen, Steinschmätzer, Tafelente, Wachtel, Wachtelkönig, Waldschneipe, Wasserralle, Wiesenpieper).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Rahmen der Begehungen konnten im Plangebiet keine Bodenbrüttervorkommen nachgewiesen werden. Auch seitens Dritter wurde der Markt Zapfendorf nicht auf Vorkommen hingewiesen. Aufgrund der allseitig vorhandenen Vorbelastungen, des hohen Störgrades sowie kontinuierlicher, optischer, akustischer Stör- und Bewegungsreize sind die Plangebietsflächen als Brutgebiet nicht geeignet. Hinzu kommt der Jagddruck von Hauskatzen. Notwendige Flucht- und Abstandsflächendistanzen sind in keine Himmelsrichtung eingehalten. Die im Rahmen der Bestandsbegehungen beobachteten Artenvorkommen sind in Anlage 2 dargestellt.
- Zur sicheren Seite hin hat der Markt Zapfendorf eine Vermeidungsmaßnahme (s. Teil A. Kap. 12.3 „Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“) erarbeitet.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist bei Berücksichtigung der erarbeiteten Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen.

12.2.3.2 Gebäude-/siedlungsbezogene Vogelarten

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen diverser gebäude-/siedlungsbezogener Vogelarten nach (z. B. Dohle, Feldsperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschnalbe, Schleiereule, Turmfalke, Waldkauz, Wanderfalke, Weißstorch).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind mit Ausnahme eines offenen Unterstandes im Südwesten der Fl.-Nr. 175 (Gmkg. Unterleiterbach) keine Gebäude (z. B. Wohngebäude, Garagen, Scheunen, Lagerhallen, Schuppen) vorhanden.
- Der Unterstand wurde auf einen Vogelbesatz bzw. Nester hin untersucht (ohne Befund). Mit dem Rückbau des Unterstandes gehen keine relevanten Lebensräume verloren.
- Künstliche Nisthilfen sind nicht vorhanden.
- Von der Entstehung neuer Gebäude/Nebengebäude können z. B. Rauch- und Mehlschwalben und/oder Feldsperlinge profitieren.
- Für die nahe dem Plangebiet liegenden Siedlungsflächen sind die üblichen siedlungstypischen Vogelarten anzunehmen. Innerhalb der Siedlungsflächen sind somit die Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Elster, Gelbspötter, Grünfink, Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Mehlschwalbe, Mönchsgrasmücke, Rauchschnalbe, Rotkehlchen, Star, Türkentaube und Zaunkönig zu finden. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben auch zukünftig um Siedlungsflächen handelt, kann man davon ausgehen, dass für diese Arten künftige Vorhaben gegenüber dem Status



quo keine Verschlechterung bedeuten und sich diese sog. „Allerweltsarten“ an die neuen Verhältnisse anpassen werden. Die im Rahmen der Bestandsbegehungen beobachteten Artenvorkommen sind in Anlage 2 dargestellt.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.3.3 Gehölzbrüter (Hecken-, Baum-, Freibrüter)

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen diverser, frei in Gehölzen brütender Vögel aus (z. B. Baumfalke, Bluthänfling, Dorngrasmücke, Erlenzeisig, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Graureiher, Habicht, Klappergrasmücke, Kolkrabe, Kuckuck, Mäusebussard, Nachtigall, Neuntöter, Pirol, Raubwürger, Rotmilan, Schlagschwirl, Schleiereule, Schwarzmilan, Sperber, Turmfalke, Turteltaube, Uhu, Waldkauz, Waldohreule, Weißstorch, Wespenbussard).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind keine Gehölze/Gehölzstrukturen vorhanden.
- In Folge der festgesetzten Pflanzgebote werden neue, für die Artengruppe relevante Lebensraumstrukturen entstehen.
- Künstliche Nisthilfen sind nicht vorhanden.
- Die im Rahmen der Bestandsbegehungen beobachteten Gehölzbrüter sind der Dokumentation in Anlage 2 zur Planbegründung zu entnehmen.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.3.4 Höhlenbrüter

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen diverser Höhlenbrüter aus (z. B. Dohle, Grauspecht, Grünspecht, Hohltaube, Kleinspecht, Schwarzspecht, Trauerschnäpper, Waldkauz, Wendehals, Wiedehopf).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind keine für die Artengruppe relevanten Strukturen (z. B. Fels-, Mauerspalten, Baumhöhlen, Spechtlöcher) vorhanden.
- Künstliche Nisthilfen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind zu treffen, um Gefährdungen der nach den hierfür einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

- „V 1“: Maßnahmen zum Schutz der Insekten (bereits mittels Festsetzungen sanktioniert):
 - a) Vorgaben zur Verwendung einer arten-/blühreichen Saatgutmischung im Rahmen der Eingrünung der festgesetzten privaten/öffentlichen Grünfläche (s. Teil A. Kap. 8.9.3.1 „Interne Ausgleichsflächen“)
 - b) Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen (s. Teil A. Kap. 9.2 „Dachgestaltung“)
 - c) Festsetzung des Verbotes von Stein-/Schottergärten/-flächen (s. Teil A. Kap. 9.7 „Nicht überbaute Flächen“)
 - d) Festsetzung insektenschonende Beleuchtung (s. Teil A. Kap. 9.8 „Beleuchtung“)
 - e) Vorgaben zur Verwendung von Insektennährgehölzen (s. Teil A. Kap. 8.9.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
- „V 2“: Maßnahmen zu Schutz der Vögel (bereits mittels Festsetzungen sanktioniert):
 - a) Festsetzung von Pflanzgeboten (s. Teil A. Kap. 8.9.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
 - b) Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Vogelschlag (s. Teil A. Kap. 9.3 „Fassadengestaltung“)
 - c) Maßnahmen zur Steuerung der Bauzeit (s. Ausführungen zu „V 3“).
- „V 3“: Steuerung der Bauzeit (Sanktionierung/Regelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB, sofern nicht ohnehin bereits anderweitig gesetzlich geregelt
 - a) Zum Schutz der saP - relevanten Tierarten ist die Baufeldräumung (Abschieben Oberboden inkl. Vegetationsdecke) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb deren Brut- und Winterzeit auszuführen.
 - b) Die unter dem Buchstaben a) genannten Arbeiten sind auch außerhalb der dort jeweils genannten Zeiträume zulässig, sofern durch eine hierfür qualifizierte Fachkraft in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am LRA Bamberg mittels Bestandsbegehung nachgewiesen ist, dass in den jeweiligen Baubereichen das Vorkommen zu schützender Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen ist.

Das Sanktionieren der unter „V 3“ beschriebenen Maßnahmen mittels Festsetzung ist planungsrechtlich unzulässig, da es sich um die Festlegung zeitlicher Fristen sowie um verhaltensbezogenen Maßnahmen handelt. Die Um-

setzung/Einhaltung ist über entsprechende Auflagen im Rahmen städtebaulicher Verträge oder in der Baugenehmigung zu sanktionieren.

12.4 Gutachterliches Fazit

Das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist ausgeschlossen sofern die erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt und umgesetzt werden. Es gibt keine Notwendigkeit zur Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Der Markt Zapfendorf kann auf Grundlage der von ihm erhobenen bzw. der ihm seitens Dritter zur Verfügung gestellten Informationen nicht erkennen, dass im Hinblick auf den Artenschutz unüberwindbare Hindernisse vorlägen, die die Planrechtfertigung des BBP/GOP in Frage stellen.

Der Markt Zapfendorf hat keine detaillierte Ermittlung der vorhandenen Tierwelt vorgenommen und musste dies auch nicht. Er hat stattdessen eine umfassende Ermittlung der örtlich vorhandenen Biotoptypen, Flächennutzungen usw. in ihrer spezifischen faunistischen, floristischen bzw. vegetationsökologischen Zusammensetzung vorgenommen und mit der ergänzenden Anmerkung versehen, dass auf Basis der während der Beobachtungstermine getätigten Zufallsbeobachtungen der Planungsraum nicht als Gebiet mit besondere tierökologische Bedeutung anzusehen ist. Der Markt Zapfendorf geht in allen übrigen Bereichen von einem typischen, allgemeinen Erfahrungswerten entsprechenden Tierbesatz aus. Je typischer die Gebietsstruktur des Eingriffsbereiches ist, desto eher kann auch auf typisierende Merkmale und allgemeine Erfahrungen abgestellt werden.

Auch setzt die Prüfung, ob von einem Planvorhaben ggf. geschützte Tierarten betroffen sind, die etwa den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG unterliegen, eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen Tierarten und ihrer Lebensräume voraus. Das verpflichtet den Markt Zapfendorf allerdings nicht, ein lückenloses Arteninventar zu erstellen. Die Untersuchungstiefe hängt vielmehr maßgeblich von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall ab. Dabei kommen als Erkenntnisquellen Bestandserfassungen vor Ort, seitens Dritter (z. B. Nachbarn, Gebietskennern) zur Verfügung gestellte Informationen und die Auswertung bereits vorhandener Erkenntnisse und Fachliteratur in Betracht, die sich wechselseitig ergänzen können. Die Anforderungen namentlich an speziell auf die aktuelle Planung bezogene Erfassungen - etwa durch spezielle Begehungen - sind jedoch nicht zu überspannen. Untersuchungen quasi „ins Blaue hinein“ sind nicht veranlasst. Auch ist nicht zu vernachlässigen, dass Bestandsaufnahmen vor Ort, so umfassend sie auch sein mögen, letztlich nur eine Momentaufnahme und aktuelle Abschätzung der Situation von Fauna und Flora darstellen und den wahren Bestand nie vollständig abbilden können. Schließlich ist der - auch europarechtlich verankerte - Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu beachten, der den Untersuchungsaufwand maßgeblich steuert. Dieser Grundsatz würde verfehlt, wenn Anforderungen an die artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme gestellt würden, die keinen für die Planungsentscheidung wesentlichen Erkenntnisgewinn versprechen und außerhalb jedes vernünftigen Verhältnisses zu dem damit erreichbaren Gewinn für Natur und Umwelt stehen würden.

13. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,29 ha. Diese Fläche teilt sich gemäß Planzeichnung im Einzelnen wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 1,75 ha	76,42 %
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	ca. 0,07 ha	3,06 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	ca. 0,30 ha	13,10 %
Öffentliche Grünflächen:	ca. 0,13 ha	5,68 %
Private Grünflächen:	ca. 0,04 ha	1,75 %
Geltungsbereichsgröße gesamt:	ca. 2,29 ha	100,00 %

Die Plangebietsflächen sind derzeit unversiegelt (mit Ausnahme der im Geltungsbereich liegenden, Teilflächen des Weges „In der Hut“ (ca. 440 m²) sowie des zweiteiligen Unterstandes (ca. 125 m²) im Südwesteck der Fl.-Nr. 175 (Gmkg. Unterleiterbach). Von einer künftigen Vollversiegelung im Umfang von ca. 0,30 ha ist erfahrungsgemäß im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (ca. 0,07 ha) auszugehen. Auf Grundlage der festgesetzten, maximal zulässigen GRZ von 0,4 dürfen unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO max. 60 % der Wohngebietsflächen, demnach max. ca. 1,05 ha der festgesetzten Wohngebietsfläche überbaut/versiegelt werden. Unter Berücksichtigung der oben genannten Zahlen beträgt die erstmalig neue rechnerische Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Bauflächen und Erschließungsanlagen voraussichtlich insgesamt ca. 1,36 ha (ca. 0,30 ha + ca. 0,07 ha + ca. 1,05 ha – ca. 0,06 ha), dies entspricht ca. 59,39 % der Geltungsbereichsfläche.

14. GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht gelten die in Teil A. Kapitel 1 („Planungsrechtliche Grundlagen“) aufgeführten Gesetze und Verordnungen. Die in der Planurkunde und in der Planbegründung ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Rathaus des Marktes Zapfendorf (Obergeschoss, Zimmer 14, Herrngasse 1, 96199 Zapfendorf) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.

B. UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

1.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

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 Marktgemeindegebiet 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 Marktgemeinde 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 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).

Um eine geordnete städtebauliche (Weiter-) Entwicklung sicherzustellen und die vorgenannten Planungsziele zu erfüllen, ist es erforderlich, den BBP/GOP aufzustellen. Das Planerfordernis ist gegeben und begründet. Vor diesem Hintergrund fasste der Marktgemeinderat Zapfendorf in seiner Sitzung am 20.06.2024 den Aufstellungsbeschluss für den BBP/GOP.

1.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

1.1.2.1 Angaben zum Standort mit Bestandsbeschreibung

Der Markt Zapfendorf liegt im Landkreis Bamberg am „Main“, zwischen der Gemeinde Scheßlitz im Osten und der Gemeinde Rattelsdorf im Westen, südlich der Gemeinde Ebenfeld und nördlich der Gemeinde Breitengüßbach. Der Gemeindeteil Unterleiterbach liegt ca. 1,0 km nördlich des Hauptortes Zapfendorf, östlich der Bahnstrecke 5100 Bamberg-Hof bzw. 5919 Eltersdorf-Leipzig-Neuwiederitsch und westlich der Bundesautobahn BAB 73. Das Plangebiet (= Geltungsbereich) liegt am westlichen Siedlungsrand von Unterleiterbach, direkt östlich an der Bahnstrecke 5100 Bamberg-Hof bzw. 5919 Eltersdorf-Leipzig-Neuwiederitsch bzw. westlich der Staatsstraße St 2197 („Lichtenfelser Straße“).

Das Grundstück Fl.-Nr. 248 (Gmkg. Unterleiterbach) wird vollflächig als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt. Im Süden schließt sich das Grundstück Fl.-Nr. 249 (Gmkg. Unterleiterbach) an. Es handelt sich um einen unbefestigten, bewachsenen Wirtschaftsweg. Im Bereich der Fahrspuren ist die Vegetation sehr schütter. Entlang des südlich angrenzenden Grundstückes Fl.-Nr. 174/1 (Gmkg. Unterleiterbach) ragt eine geschnittene Ligusterhecke ca. 1,50 m weit in das Wegegrundstück hinein. Die südöstlichste Ecke des Grundstückes Fl.-Nr. 249 (Gmkg. Unterleiterbach) wird - wie das südöstlich außerhalb an den Geltungsbereich angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 174 (Gmkg. Unterleiterbach) auch - intensiv als Acker genutzt. In der östlichen Weiterführung des Grundstückes Fl.-Nr. 249 (Gmkg. Unterleiterbach) wird die Fl.-Nr. 250 (Gmkg. Unterleiterbach) ebenfalls als unbefestigter, bewachsener Weg genutzt. Nördlich und südlich des östlichen Ausbauendes des vorbebeschriebenen Wirtschaftsweges hat sich jeweils ein ca. 4,0 m - 5,0 m breiter, artenarmer Saum entwickelt. Südlich des Grundstückes Fl.-Nr. 249 (Gmkg. Unterleiterbach) liegt das Grundstück mit der Fl.-Nr. 175 (Gmkg. Unterleiterbach), welches sich überwiegend als artenarmes, mäßig extensiv genutztes Grünland darstellt. Laut ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) handelt es sich bei der Fl.-Nr. 175 (Gmkg. Unterleiterbach) hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung um eine Ackerfläche. Diese Information unterstreicht das Ergebnis der örtlichen Inaugenscheinnahme, dass es sich aufgrund der geringen Entwicklungszeit (Zustand kann nicht älter als fünf Jahre sein) nicht um eine Dauergrünlandfläche handeln kann. In der Nordwestecke des Grundstückes Fl.-Nr. 175 (Gmkg. Unterleiterbach) befindet sich eine ca. 40,0 m lange (in Nord - Südrichtung) und bis ca. 15,0 m breite (in West - Ost-richtung) Ruderalfläche, die mit Stickstoff-, Störzeigern und Ruderalarten bewachsen ist. An der Ostgrenze der Fl.-Nr. 175 (Gmkg. Unterleiterbach) verläuft entlang der gemeinsamen Grenze mit den östlich benachbarten Grundstücken mit den Fl.-Nr. 172/10 bis 172/13 und 174/1 (alle Gmkg. Unterleiterbach) ein ca. 2,0 m bis 2,5 m breiter, artenarmer, nährstoff- und grasreicher Saum. Auf Höhe der gleichfalls östlich angrenzenden Grundstücke mit den Fl.-Nr. 172/10 bis 172/12 (alle Gmkg. Unterleiterbach) schließt sich westlich des artenarmen Saumes eine ca. 3,50 m bis ca. 7,5 m breite Lager-/Abstellfläche (gestapeltes Holz, Dachpfannen, Baugeräte, Anhänger, Fahrzeuggreife, Gitterkörbe, Paletten mit div. Baumaterial) an. Im Südwesteck des Grundstückes befinden sich zwei direkt nebeneinander stehende Unterstände. Unter dem nördlichen Unterstand stehen u. a. Fahrzeuge und Anhänger, unter dem süd-

lichen Unterstand befindet sich ein Container sowie gelagerte (Bau-) Materialien. Südlich des Unterstandes befindet sich auf der Höhe des östlich angrenzenden Grundstückes mit der Fl.-Nr. 175/1 (Gmkg. Unterleiterbach) eine weitere, ca. 3,0 m x 9,0 m große Lagerfläche (u. a. Steinen, Holz, alten Gartenmöbeln und Paletten). Südlich an das Grundstück Fl.-Nr. 175 (Gmkg. Unterleiterbach) schließt sich das Weggrundstück Fl.-Nr. 172 (Gmkg. Unterleiterbach) „In der Hut“ an. Der Weg ist geschottert und weist in der Mitte einen schütterten Bewuchs auf. Abschnittsweise befinden sich im Übergang zu den nördlich und südlich angrenzenden Nutzungen (Wohnbebauung und Acker) schmale, ca. 0,50 m bis ca. 1,0 m breite und artenarme Säume. Das südliche Ausbauende des Wirtschaftsweges (Einmündungsbereich in die St 2197) ist asphaltiert. Wiederum südlich des Wirtschaftsweges grenzen auf den Grundstücken mit den Fl.-Nr. 167 und 169 (beide Gmkg. Unterleiterbach) große Ackerflächen an. Den südlichen Abschluss des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 169 (Gmkg. Unterleiterbach) bildet ein ca. 3,0 m bis ca. 5,0 m breiter, artenarmer Ruderalbereich und eine bis zu ca. 4,0 m breite Schotterfläche, die zu dem südlich angrenzenden, außerhalb des Plangebietes liegenden Parkplatz- bzw. Lagerfläche gehört. Die Ackerfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 167 (Gmkg. Unterleiterbach) ist entlang der gesamten östlichen Grundstücksgrenze von einem ca. 1,0 m bis 4,0 m breiten, artenarmen, z. T. ruderalen, nährstoffreichen Saum eingefasst. Das Plangebiet unterliegt dem Einfluss landwirtschaftlicher Immissionen, ausgehend von den nördlich angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen, sowie Verkehrslärmimmissionen (ausgehend von den westlich benachbarten Bahnanlagen sowie der östlich benachbarten Staatsstraße). Es handelt sich um insgesamt weitestgehend unbewegtes, ebenflächiges Gelände. Zur Verdeutlichung der lokalen topographischen Verhältnisse sind in der Planzeichnung Höhenschichtlinien dargestellt.

Die Situation zum Zeitpunkt der Bestandsbegehungen ist im Bestandsplan (s. Anlage 1 zur Planbegründung mit Umweltbericht) dargestellt.

1.1.2.2 Angaben zu Art und Umfang sowie zum Bedarf an Grund und Boden

Die Geltungsbereichsgröße des BBP/GOP (Teilfläche 1) beträgt ca. 2,29 ha. Das Plangebiet liegt vollflächig in der Gemarkung (Gmkg.) Unterleiterbach, wird

im Norden	durch das Grundstück mit der Flur - Nummer (Fl.-Nr.) 248 (Ackerflächen),
im Süden	durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 169/2 (Brach-/Ruderal-, Lager-, Baustelleneinrichtungsfläche) und 167 (Ackerflächen),
im Westen	durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 169 (Ackerflächen), 172 (Wirtschaftsweg), 175 (Grünlandfläche), 249 (Wirtschaftsweg) und 248 (Ackerflächen) sowie
im Osten	durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 250 („Michael - Küchel - Straße“), 174 (noch nicht bebautes Privatgrundstück), 174/1 und 172/9 - 172/13 (alles Privatgrundstücke mit Wohngebäuden, Nebenanlagen, Gartenflächen), 175 (Ackerfläche), 175/1, 172/7 und 173 (alles Privatgrundstücke mit Wohngebäuden, Nebenanlagen, Gartenflächen), 154/1 (Staatsstraße St 2197), 167/5, 167/8 (beides Privatgrundstücke mit Wohngebäuden),

Nebenanlagen, Gartenflächen), 167/7 (Privatgrundstück mit Gartenflächen, Garagen, Nebenanlagen)

begrenzt und beinhaltet folgende Grundstücke voll- oder teilflächig (TF): Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 169 (TF), 167 (TF), 172 (TF), 175 (TF), 248 (TF), 249 (TF), 250 (TF).

Die Teilfläche 1 (eigentliches Plangebiet) teilt sich wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 1,75 ha	76,42 %
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	ca. 0,07 ha	3,06 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	ca. 0,30 ha	13,10 %
Öffentliche Grünflächen:	ca. 0,13 ha	5,68 %
Private Grünflächen:	ca. 0,04 ha	1,75 %
Geltungsbereichsgröße gesamt:	ca. 2,29 ha	100,00 %

Die Plangebietsflächen sind derzeit unversiegelt (mit Ausnahme der im Geltungsbereich liegenden, Teilflächen des Weges „In der Hut“ (ca. 440 m²) sowie des zweiteiligen Unterstandes (ca. 125 m²) im Südwesteck der Fl.-Nr. 175 (Gmkg. Unterleiterbach). Von einer künftigen Vollversiegelung im Umfang von ca. 0,30 ha ist erfahrungsgemäß im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (ca. 0,07 ha) auszugehen. Auf Grundlage der festgesetzten, maximal zulässigen GRZ von 0,4 dürfen unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO max. 60 % der Wohngebietsflächen, demnach max. ca. 1,05 ha der festgesetzten Wohngebietsfläche überbaut/versiegelt werden. Unter Berücksichtigung der oben genannten Zahlen beträgt die erstmalig neue rechnerische Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Bauflächen und Erschließungsanlagen voraussichtlich insgesamt ca. 1,36 ha (ca. 0,30 ha + ca. 0,07 ha + ca. 1,05 ha – ca. 0,06 ha), dies entspricht ca. 59,39 % der Geltungsbereichsfläche.

Zum Geltungsbereich des BBP/GOP gehören auch die Flächen zur Realisierung des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleiches (Teilfläche 2, externe Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahmen). Es handelt sich hierbei um Teilflächen (ca. 3.328 m²) des im Marktgemeindegebiet liegenden, im Eigentum des Marktes Zapfendorf befindlichen Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1278. Das Grundstück liegt in der Gemarkung Zapfendorf wird

- im Norden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1278 (Bahnanlagen, Lärmschutzwall und Brunnenhaus Tiefbrunnen 1),
 - im Süden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1278 (St 2192),
 - im Westen durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1278 (Bahnanlagen, Lärmschutzwand) sowie im Osten
 - im Osten durch das Grundstück mit der 1278 (Gehölzbestand)
- begrenzt.

1.1.2.3 Beschreibung der wesentlichen Planfestsetzungen

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet“ („WA“) gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig ist die Errichtung freistehender Einzel- und Doppelhäuser mit max. zwei Vollgeschossen, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8,0 m bzw. von 9,0 m. Zulässig sind alle Dachformen mit Ausnahme des Tonnendaches. Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,4, die maximal zulässige Geschossflächenzahl mit 0,7 festgesetzt.

Weiterhin gelten im Wesentlichen folgende, planungsrechtliche Festsetzungen:

- Getroffen sind Festsetzungen zur Definition der maximal zulässigen Höhenlage der Oberkante Rohfußboden Erdgeschossniveau (OK RFB EG) von Wohn-/Hauptgebäuden.
- Baufenster definieren die überbaubaren Grundstücksflächen. Ergänzend regeln Festsetzungen die Platzierung/Positionierung und Zulässigkeit von Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO sowie von Stellplätzen, Carports und Garagen.
- Festgesetzt sind öffentliche Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Erschließung des Wohngebietes.
- Festgesetzt sind Pflanzgebote zur privaten Grundstückseingrünung, zur Randeingrünung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft sowie Maßnahmen zur Dachbegrünung.
- Festgesetzt sind externe Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der durch das Baugebiet verursachten, unvermeidbaren Eingriffe.
- Festgesetzt sind Maßnahmen zum Artenschutz (z. B. bei der Ausführung von Einfriedungen, Vorgaben zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung, Vorgaben zu den zu verwendenden Gehölzarten).

1.2 **Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen/-plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden**

1.2.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153))

§ 18 Abs. 1 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Baurecht. Demnach gilt: „Sind auf Grund der Aufstellung (...) von Bauleitplänen (...) Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“ Auf dieser Grundlage wird die Eingriffs-/Ausgleichsregelung zeitlich in die Bauleitplanung vorverlagert (obwohl der Eingriff erst durch Verwirklichung des Bauvorhabens selbst erfolgt). Auf die nachfolgenden Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.2.2 („Baugesetzbuch (BauGB, Stand: 12/2023)“) wird verwiesen. Unabhängig davon gelten die Vorgaben des § 44 BNatSchG

(besonderer Artenschutz mit der für die Bauleitplanung relevanten Modifikation des § 44 Abs. 5 BNatSchG), des § 45 BNatSchG (Ausnahme von Verboten), der gesetzliche Biotopschutz gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG bzw. gemäß Art. 23 BayNatSchG und die flächenbezogenen Ausweisungen geschützter Teile von der Natur und Landschaft (z. B. Landschaftsschutzgebiete) eigenständig weiter.

1.2.2 Baugesetzbuch (BauGB, Stand: 12/2023)

Im Rahmen der Bauleitplanung sowie der Umweltprüfung (UP) sind die diesbezüglich relevanten Vorgaben des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB, insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 1 a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) sowie § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB (Begründung zum Bauleitplannentwurf, Umweltbericht) zu beachten. Dies ist - wie mit Blick auf den BBP/GOP und auf den Umweltbericht festzustellen ist - geschehen. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB legt fest, dass in der UP die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist ferner das Ergebnis der UP in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Bundesgesetzgeber hat damit der Sache nach festgeschrieben, dass die UP letztlich nur eine bestimmte, verfahrensrechtlich gesteuerte Form der Sammlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ist. Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes sind durch die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und §§ 2 a und 4 c BauGB vorgegeben und wurden auf dieser Grundlage umgesetzt. Die Checkliste der relevanten Umweltbelange gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die Vorschriften des § 1 a BauGB ist abgearbeitet und bei der Ausführung des Umweltberichtes berücksichtigt.

1.2.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Ziele von Relevanz:

- Die räumliche Entwicklung ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (s. Kap. 1.1.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen auf Basis des BBP/GOP ist nicht erkennbar. Bei den überplanten Flächen handelt es sich weder um Flächen, denen im Hinblick auf Natur-, Artenschutz bzw. auf den Schutz von Natur und Landschaft gegenüber anderen Nutzungen Vorrang einzuräumen wäre, noch um besonders seltene und/oder besonders schützens-/erhaltenswerte Flächen/Strukturen mit geringer ökologischer Belastbarkeit. Eine langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlage in Folge des BBP/GOP kann der Markt Zapfendorf nicht erkennen. Aufgrund der geplanten Art der Nutzung und des Umfangs der Bauflächenausweisungen ist er hierfür nicht geeignet.

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (s. Kap. 3.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der Markt Zapfendorf hat dargelegt, warum er im vorliegenden Fall Innenentwicklungsflächen nicht nutzen kann (s. Teil A. Kap. 2 „Planungsanlass und Planungsziele“).

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (s. Kap. 3.3 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die neuen Siedlungsflächen binden an eine geeignete, bestehende Siedlungseinheit an.

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (s. Kap. 4.1.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur wird durch die im Plangebiet neu vorgesehenen Erschließungsstraßen sinnvoll ergänzt. Eine Überlastung der Bestandsinfrastruktur in Folge der künftig zulässigen Wohnbebauung kann aufgrund der Anzahl künftiger Baugrundstücke, der hier zulässigen Wohneinheitenanzahl sowie dem Erschließungskonzept (verteilt künftig neue Mehrmengen) ausgeschlossen werden.

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Grundsätze von Relevanz:

- Der Ressourcenverbrauch soll vermindert werden und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (s. Kap. 1.1.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Nach diesem Grundsatz sollen die natürlichen Ressourcen (z. B. Wasser, Boden, Freiraum) nur in dem Maße in Anspruch genommen werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet, dass unvermeidbare Eingriffe so ressourcenschonend wie möglich erfolgen sollen. Der Markt Zapfendorf hat die geplante Flächeninanspruchnahme dargelegt/ begründet. Bei der Bereitstellung von Baulandflächen zur Realisierung eines neuen Wohngebietes handelt es sich um einen Belang im öffentlichen Interesse. Aus den getroffenen Festsetzungen (z. B. Festsetzung einer max. zulässigen GRZ, Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen) geht hervor, wie und in welchem Umfang der BBP/GOP der Forderung Rechnung trägt, unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend auszuführen. Er ist unter Berücksichtigung der örtlichen Topographie darauf ausgerichtet, auf Basis der zulässigen Bauformen die vorhandenen Flächen optimal und effektiv zu nutzen (z. B. Minimierung des Flächenanteiles von Erschließungsstraßen zu Gunsten von Wohnbauflächen, insofern Erschließung vieler Baufläche mit wenig Verkehrsflächen).

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauches mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung (s. Kap. 1.3.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Klimaschutz bedeutet in erster Linie, dass durch die Minimierung von Treibhausgasen die globale Erwärmung reduziert wird. Zur Verringerung der Treibhausgasemissionen trägt insbesondere die Reduzierung des Energieverbrauches bei. Der BBP/GOP trägt diesem Grundsatz Rechnung. Die getroffenen Festsetzungen (z. B. maximal zulässige Grundflächenzahl, Dachbegrünung, Pflanzgebote, Verbot von Kies-/ Schotterflächen, Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge) tragen zu einer klimagerechten Planung bei. Im Plangebiet wird die Errichtung von Neubauten nach den aktuellen technischen und gesetzlichen Standards erfolgen und insofern von Gebäuden, die den aktuellen Anforderungen unter dem Aspekt des Energieverbrauches gerecht werden.

- Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden (s. Kap. 1.3.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Das Plangebiet liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“ und nicht in einem Verdichtungsraum. Durch den Klimawandel werden sich Häufigkeit und Intensität von Extremwetterereignissen und Naturgefahren (z. B. Überschwemmungen, Stürme, Trockenperioden, Hitzewellen) erhöhen. Zum Schutz der Bevölkerung, der Siedlungen und der Infrastruktur sind vorsorglich die vorhandenen Kenntnisse und Risikoabschätzungen über Gefahrenpotenziale in die planerische Abwägung einzubeziehen. Der Markt Zapfendorf hat geprüft, ob das Plangebiet innerhalb von Gefahren- und Risikoflächen liegt. Es liegt nicht innerhalb von Bereichen mit „Georisiken“ (z. B. großflächige Senkungsgebieten, Erdfällen/Dolinen, Stein-/ Blockschlägen, Rutschungsbereiche). Es liegt innerhalb wassersensibler Bereiche, jedoch nicht innerhalb von Hochwassergefahrenflächen, von Überschwemmungsgebieten o. ä. Die getroffenen Festsetzungen (z. B. max. zulässige GRZ, Pflanzgebote, Vorgaben zur Gestaltung der Grün-/ Freiflächen) gewährleisten ein gesichertes Maß nicht überbaubarer Frei-/ Grünflächen und berücksichtigen die Vorgaben des LEP. Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten, die Aufheizung der Luft zu vermindern, einem gesundheitsgefährdenden Hitzestress vorzubeugen und um Luftverunreinigungen abzubauen, muss ein ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewährleistet werden. Hierzu ist im konkreten Planfall festzustellen: Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft der Schutzgutkarte „Luft und Klima“ des Landschaftsentwicklungskonzeptes für die Region „Oberfranken - West“ (LEK) innerhalb von Flächen mit einer hohen Kaltluftproduktionsfunktion, jedoch nicht innerhalb von Flächen, die als Kaltlufttransport-, als Kaltluftammel- und/oder als Frischlufttrans-

portweg dienen und nicht innerhalb von Frischluftentstehungsgebieten. Das Plangebiet liegt in einer Fläche mit hoher Inversionsgefährdung und einer vorhandenen Kaltluftgefährdung. Gemäß der Zielkarte „Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den bioklimatischen Schutz. Aufgrund der Lage und der vergleichsweise geringen Größe handelt es sich nicht um die Überplanung von für das Gesamtgemeindegebiet klimarelevanter Flächen, auch nicht um die Überplanung von für das lokale Kleinklima in Unterleiterbach relevanter Flächen.

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke soll abgestimmt erfolgen (s. Kap. 3.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der Markt Zapfendorf stellt eine optimierte Erschließungskonzeption (nahezu vollständige, beiderseitige Bebaubarkeit, wenig Verkehrsfläche zu Gunsten vieler Bauflächen) sicher. Ziel ist es, mit wenig Verkehrsflächen große Bauflächen zu erschließen. Die gewählte Festsetzung hinsichtlich der Bauform (Einzel-/Doppel-, Mehrfamilienhäuser) eröffnet die Möglichkeit zu verdichtetem Wohnen im Sinne des Grundsatzes 3.1 (LEP). Wesentliches städtebauliches Argument für die getroffene Planungsentscheidung ist die Wahrung eines baulich einheitlichen Kontextes zwischen der bestehenden Siedlungsflächencharakteristik und dem neuen Baugebiet. Auf die Ausführungen zu den Grundsätzen 1.2.1, 1.2.2, 1.2.6 (LEP) wird verwiesen. Diese gelten hier entsprechend. Der Umfang der geplanten Siedlungsentwicklung orientiert sich an der Erhaltung und an der angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur und berücksichtigt ökologische, ökonomische, soziale und baukulturelle Aspekte.

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur, sollen vermieden werden (s. Kap. 3.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Eine Zersiedelung der Landschaft bzw. Siedlungskörpers kann nicht festgestellt werden. Die geplante Bauflächenausweisung erfolgt im direkten Anschluss an bestehende Bau-/Verkehrsflächen. Mit Blick auf die Planzeichnung sind weder eine ungegliederte noch eine bandartige Siedlungsstruktur zu diagnostizieren. Es erfolgt eine städtebaulich schlüssige Abrundung des bestehenden Ortsrandes.

- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (s. Kap. 5.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht vorhanden. Es kommt zur Überplanung landwirtschaftlich genutzter Flächen (Acker-, Grünlandflächen). Gemäß amtlicher Bodenschätzung handelt es sich bei den im Plangebiet liegenden Böden um Flächen der Klasse „Ackerland“. Sie bestehen aus Lehm (L) oder sandigem Lehm (sL) der Zustandsstufe 4 - 5 (mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit, gekennzeichnet durch eine nur 10 bis 25 cm mächtige Krume, die sich deutlich/allmählich von einem verdichteten/schwach rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt). Es handelt sich um Böden des Alluviums. Dies sind junge Schwemmlandböden in den Talniederungen. Die Bodenzahl liegt bei 57 - 60, die Ackerzahl bei 58 - 61. Der Markt Zapfendorf kann dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen keinen Vorrang einräumen.

- Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (s. Kap. 6.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Es handelt sich um einen integrierten Standort, der für die geplante, maßstabsgerechte Siedlungsflächenerweiterung geeignet und durch bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche erreichbar und erschlossen ist. Dies trägt zu einer Minimierung des Erschließungsaufwandes, der Erzeugung der durch künftigen Fahrverkehr verursachten Emissionen bzw. des dadurch veranlassten Energieverbrauches bei. Hier neu errichtete Gebäude müssen/werden hinsichtlich des Aspektes der Energieeinsparung bzw. der Minimierung des Energieverbrauches den aktuellen Standards, geltenden Richtlinien, DIN - Normen und Verordnungen entsprechen. Der BBP/GOP enthält Vorgaben und Empfehlungen, die zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienzsteigerung beitragen (z. B. Empfehlungen zur Gebäudeausrichtung, Festsetzungen zur Bauweise, zum Einsatz und zur Verwendung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie).

- Die Potenziale der Tiefengeothermie sollen neben der Stromerzeugung insbesondere für die Wärmeversorgung und Wärmeverteilung ausgeschöpft werden (s. Kap. 6.2.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP gibt hierzu erste Hinweise.

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (s. Kap. 7.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben nur in dem Umfang, der für die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele des Marktes Zapfendorf notwendig ist. Dem Erhalt von Natur und Landschaft kann kein Vorrang eingeräumt werden. Die Plangebietsflächen spielen weder als Raum für eine aktive Erholung der Öffentlichkeit/Allgemeinheit (z. B. keine Erholungsstrukturen wie

Sitzgelegenheiten, Aussichtspunkte, Spielplätze, schattenspendende Gehölze vorhanden) noch für die passive Erholung, insbesondere für den optisch - ästhetischen Landschaftsbildgenuss (erheblich optisch vorbeeinträchtigte Restflächen zwischen Bahn- und Straßenverkehrsanlagen und bereits bebauten Teilflächen) noch für die derzeit noch in Ortsrandlage befindlichen Wohngrundstücke (z. B. Blick in die freie Kulturlandschaft, Naturbeobachtung) sowie für Spaziergänger, Radfahrer, Jogger, Walker o. ä. entlang der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Feldwege und Straßen eine Rolle. Es handelt sich um einen räumlich nachvollziehbaren Lückenschluss zwischen bereits bestehenden, bebauten Siedlungsfläche. Darüber hinausgehende, außerhalb des Geltungsbereiches angrenzende Flächen bleiben als Erholungsraum und Lebensgrundlage für den Menschen erhalten.

- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen, ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden (s. Kap. 7.1.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Bei den überplanten Bereichen handelt es sich nicht um ökologisch bedeutsame Naturräume im Sinne des LEP. Fließgewässer sind nicht vorhanden bzw. werden von der Planung nicht tangiert, ebenso keine wertvollen Grünlandbereiche, ebenso keine Streuobstbestände.

- Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden (s. Kap. 7.1.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Wanderkorridore zu Wasser und in der Luft bleiben unbeeinträchtigt. Durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme und durch die Bauflächenausweisung kommt es teilsflächig zu einem Verlust landgebundener Lebensräume bzw. zu einer Verschiebung von Lebensraumspektren. Wildwechsel o. ä. konnten nicht festgestellt werden, so dass diesbezügliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind. Bereits derzeit entfalten sowohl die westlich benachbarten Bahnanlagen als auch die östlich benachbarte Staatsstraße erhebliche Barrierewirkungen im Hinblick von Wechselbeziehungen der Plangebietsflächen mit der freien Landschaft. In Folge des BBP/GOP kommt es unter diesem Aspekt weder zu einer Verbesserung noch zu einer Verschlechterung. Der BBP/GOP sieht eingriffsminimierende Maßnahmen vor, die dem Schutz insbesondere der Fauna dienen (z. B. Verbot von Einfriedungsmauern, festgesetzter Bodenabstand von Einfriedungen, insektenfreundliche Beleuchtung, Pflanzgebote, Vorgaben zur Verwendung von Insektennährgehölzen).

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann (s. Kap. 7.2.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP sieht Maßnahmen zur Minimierung von Auswirkungen auf das Grundwasser (z. B. teilversickerungsfähige Beläge, Dachbegrünungsmaßnahmen, max. zulässigen GRZ, Entwässerung im Trennsystem).

- Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden (s. Kap. 7.2.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten und/oder faktischen Überschwemmungsgebietes, jedoch innerhalb wassersensibler Bereiche. Der BBP/GOP trifft Festsetzungen bzw. gibt Hinweise und Empfehlungen bezüglich des Schutzes künftiger baulicher Anlagen gegenüber dem Einfluss von ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser bzw. gegenüber hohen Grundwasserständen. Ergänzend sind Festsetzungen getroffen, die dem Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit dem vorbeugenden Hochwasserschutz dienen. Im Übrigen gelten die Ausführungen zum Grundsatz 7.2.1 (LEP) hier sinngemäß.

- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (s. Kap. 8.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Bau-, Boden- und/oder sonstige Kulturdenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP läuft den Zielen und den Grundsätzen des LEP nicht zuwider.

- 1.2.4 Regionalplan „Region Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 06/2023; Fortschreibung Ziel B VI „Siedlungswesen“)

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Ziele von Relevanz:

- Die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen soll erhalten und verbessert werden. Zwischen der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen soll ein wirksamer Ausgleich angestrebt werden (A I 5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen wird in Folge des BBP/GOP nicht dauerhaft erheblich beeinträchtigt, zumal die Planung Maßnahmen zur Eingriffsminimierung vorsieht. Der geforderte

Ausgleich zwischen den Belangen der Siedlungsflächenentwicklung und denen von Natur und Landschaft ist berücksichtigt.

- Auf die Verringerung negativer Verdichtungsfolgen, wie Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes soll hingewirkt werden. Dazu soll vor allem eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie Versorgungseinrichtungen und die Entwicklung des öffentlichen Personennahverkehrs als attraktive Alternative zum Individualverkehr angestrebt werden (A II 1.1.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor. Auf deren Grundlage sind Festsetzungen zum Schutz der geplanten Siedlungsflächen erarbeitet. Eine Überlastung des örtlichen/überörtlichen Verkehrsnetzes in Folge der Baugebietsausweisung ist nicht zu befürchten. Hinsichtlich der Luftreinhaltung gelten die aktuellen, einschlägigen Gesetze, Verordnungen, DIN - Normen usw. Weder durch das Plangebiet auf die Umgebung noch umgekehrt werden unzulässige Lärmbelastungen ausgelöst bzw. einwirken, da der BBP/GOP hierfür Vermeidungsmaßnahmen festsetzt.

- In allen Teilen der Region ist die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern, Überbeanspruchungen sind zu vermeiden. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche sollen erhalten werden (s. Kap. A II 2.2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der Begründung zu Punkt A II 2.2 (Z) des RP ist folgendes zu entnehmen: „Zur Erhaltung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes ist die Sicherung des natürlichen Potenzials notwendig. Deshalb müssen sich die Nutzungsansprüche an die Landschaft grundsätzlich an der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes orientieren. Diese ist aufgrund der Naturausstattung und bestehender Vorbelastungen in den einzelnen Teilräumen der Region sehr unterschiedlich ausgebildet. Veränderungen der Funktionsfähigkeit können bereits eintreten, wenn ein Faktor des Naturhaushaltes belastet wird. Deshalb hat ein Nutzungsanspruch grundsätzlich dort seinen günstigen Standort, wo er Naturhaushalt und Landschaftsbild am wenigsten beeinträchtigt.“ Bei dem gewählten Standort handelt es sich um Flächen, die ausreichend leistungsfähig sind, die Folgen der Planung bewältigen zu können. Aufgrund der „Vorbelastungen“ bzw. der bereits bestehenden Prägung hält der Markt Zapfendorf den Standort auch unter dem Aspekt des Landschaftsbildes für geeignet. Es handelt sich demnach nicht um nicht bzw. nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche, die vorrangig zu erhalten wären. Die sog. „freie Landschaft“ existiert in Wirklichkeit kaum noch. Nur noch in wenigen Landschaftsräumen sind im Umkreis von 15 Gehminuten bzw. 1,5 km keine Bauten, Straßen oder Hochspannungsleitungen anzutreffen. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche haben wegen ihrer ökologischen Ausgleichsfunktion und als Regenerationsräume für die Tierwelt und für den erholungssuchenden Menschen große Bedeutung. In der Region sind gemäß den Ausführungen in der Begründung zum RP nur noch einige größere geschlossene Waldgebiete diesen bisher unbeeinträchtigten Landschaftsräumen zuzurechnen. Demnach gehören die Plangebietsflächen nach dem Verständnis des RP nicht zu den unter diesem Aspekt zu

schützenden Landschaftsräumen. Waldflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Benachbarte Waldflächen sind gleichfalls nicht betroffen. Einen Widerspruch bzw. einen unzulässigen Konflikt kann der Markt Zapfendorf nicht erkennen. Es ist auch nicht ersichtlich, wie in Folge der Baugebietsausweisung die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dauerhaft nachhaltig und erheblich beeinträchtigt werden könnte. In Folge der Ausweisung des Plangebietes kann eine Überbeanspruchung von Natur und Landschaft vor Ort nicht diagnostiziert werden. Hier ist nach Einschätzung des Plangebers von einer geringen Beeinträchtigung des örtlichen Landschaftsbereiches auszugehen.

- Die wertvollen Landschaftsteile der Region sollen als ein Netz von Naturparken, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen gesichert, entwickelt und im notwendigen Umfang gepflegt werden (s. Kap. A II 2.5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Wertvolle Landschaftsteile im Sinne des RP (z. B. Naturparke, Landschaftsschutzgebiete, landschaftliche Vorbehaltsgebiete) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- In allen Teilen der Region, insbesondere in den Verdichtungsräumen, sollen Verluste an Bodenflächen durch Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Boden soll für neue Vorhaben nur in Anspruch genommen werden, wenn sich diese nicht auf bereits versiegelten Flächen verwirklichen lassen. Baulandreserven sollen mobilisiert und Bauland soll erst dann ausgewiesen werden, wenn bereits ausgewiesene Bauflächen nicht genutzt werden können (s. Kap. B I 1.2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Das Plangebiet liegt nicht in einem Verdichtungsraum. Der BBP/GOP regelt innerhalb seines Geltungsbereiches den maximal zulässigen Versiegelungsgrad der Versiegelung. Der Markt Zapfendorf hat begründet, warum die künftig neue Versiegelung/Überbauung notwendig und unvermeidbar ist. Der Plangeber hat sich u. a. mit den Aspekten der Aktivierung von Baulandreserven und der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Der Markt Zapfendorf hat dargelegt, warum die geplante, neue Bauflächenausweisung alternativlos ist. Durch Festsetzungen stellt der BBP/GOP ein klar definiertes Maß künftig zulässiger Versiegelung sicher.

- In der gesamten Region soll darauf hingewirkt werden, dass die standorttypischen Lebensräume von wildlebenden Pflanzen- und Tierarten gesichert und vor Eingriffen geschützt werden. Dies gilt insbesondere für geschützte und gefährdete Arten (B I 1.2.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Unabhängig davon, dass diese Punkt gemäß Aussage des RP von der Verbindlichkeit ausgenommen ist, ist festzustellen, dass es sich bei den vom BBP/GOP betroffenen Flächen nicht um besonders standorttypische, wertvolle oder seltene Lebensräume handelt, die besonders zu schützen sind. Die Belange von Flora und Fauna sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt, untersucht und gewürdigt.

- Ortsränder sollen so gestaltet werden, dass sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen (B I 1.3.1.2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP trägt dieser Vorgabe mittels Festsetzungen Rechnung (z. B. Festsetzung von Dachbegrünungen, Vorgaben zur Dach- und Fasadengestaltung, Pflanzgebote, Vorgabe maximal zulässiger Gebäudehöhen, Festsetzung von Randeingrünungsflächen). Der vorhandene Lärmschutzwall westlich außerhalb entlang des Plangebietes wird die optische Wahrnehmbarkeit der neu entstehenden Siedlungsflächen aus westlicher Richtung unterbinden/unmöglich machen. In Richtung Süden und Osten sind aufgrund hier vorhandener Siedlungsflächen und Erschließungsstraßen negativ erhebliche Auswirkungen auf das Landschafts-/Siedlungsbild auszuschließen, so dass sich dieses mit Blick aus beiden Richtung hier gegenüber dem Status quo nicht verändern wird. Negativ erhebliche Auswirkungen in Richtung Norden/Nordosten sind aufgrund der hier festgesetzten Randeingrünungsflächen und -maßnahmen gleichfalls zu verneinen.

- In den Siedlungsbereichen, insbesondere in den Verdichtungsräumen und an den Entwicklungsachsen, soll darauf hingewirkt werden, dass vorhandene Grün- und Freiflächen sowie wertvolle Baumbestände erhalten und neue geschaffen werden (s. Kap. B I 1.3.1.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Im Plangebiet sind keine Grün- und Freiflächen im Sinne der Zielvorgabe vorhanden, die zu erhalten wären. Baum-/Gehölzbestände sind nicht vorhanden. Der BBP/GOP setzt die Anpflanzung neuer Gehölze fest. Aus den vorgelegten Planunterlagen wird klar, warum und im welchem Umfang die im Plangebiet liegenden Flächen der bisher freien Landschaft in Anspruch genommen werden und der damit verbundene Flächenverlust unvermeidbar ist, will der Markt Zapfendorf seine städtebaulichen Überlegungen umsetzen.

- Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden (B II 1.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP entspricht diesem Leitbild, wie mit Blick auf die Planzeichnung und die geplanten Neubauf Flächen im unmittelbaren Kontext mit den vorhandenen Siedlungsflächen festzustellen ist.

- Die Erholungsmöglichkeiten in freier Natur sollen in allen Teilen der Region erhalten und verbessert werden (B III 2.1.1 (Z), RP)

Hierzu wird festgestellt:

Der Markt Zapfendorf kann nicht erkennen, wie sowohl klein- als auch großräumig die Erholungsmöglichkeiten in freier Natur in Folge der Planung beeinträchtigt werden könnten. Bestehende, ggf. auch zu Erholungszwecken nutzbare Wirtschaftswege bleiben erhalten. Bestehende Verbindungen werden in Folge der Baugebietsausweisung nicht gekappt. Die Geltungsbereichsflächen spielen weder für eine aktive noch für eine

passive Erholungsnutzung eine Rolle. Die Planung bzw. das darin fixierte Erschließungskonzept stellt eine künftige Durchgängigkeit zwischen den bestehenden und den neu hinzukommenden Siedlungsflächen insbesondere für Fußgänger und für Radfahrer sicher und ermöglicht es, die freie Landschaft auf kurzem Wege zu erreichen.

- Vor Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich sind alle Potenziale der Innenentwicklung zu prüfen und vorrangig zu nutzen soweit sie mit den städtebaulichen Zielen vereinbar und verfügbar sind (B VI 1.5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Im vorliegenden Sonderfall handelt es sich nicht mehr um klassische Außenbereichsflächen, sondern um innerhalb des Ortsbildes gelegene, teilflächig bereits bebaute und ansonsten noch nicht baulich genutzte Flächen. In Folge des BBP/GOP kommt es nicht zu einer Vergrößerung der bisherigen Siedlungsflächen über die bestehenden Ortsränder hinaus. Es handelt sich um die städtebaulich sinnvolle Aktivierung baulich nutzbarer Restflächen.

- In allen Gemeinden ist ein Flächenmanagement umzusetzen. Strategien zur Baulandaktivierung sind zu entwickeln und systematisch umzusetzen (B VI 1.6 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der Markt Zapfendorf betreibt aktives Flächenmanagement und aktive Baulandaktivierung.

- In allen Gemeinden ist der Entstehung von Baulücken und Bodenspekulation durch geeignete Instrumente entgegenzuwirken (B VI 1.7 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Dem Entstehen von Baulücken wirkt der Markt Zapfendorf mit einem Bauzwang entgegen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des BBP/GOP bzw. seines Umfeldes sind keine Gebietskategorien mit Steuerungsfunktion, d. h. weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete für die Windenergienutzung, für Bodenschätze, für den Hochwasserschutz und/oder für die Wasserversorgung ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb regionaler Grünzüge, nicht innerhalb von Flächen des Trenngrüns, nicht innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete und gleichfalls nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten und von Naturparken.

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Grundsätze von Relevanz:

- Die Siedlungsentwicklung soll nachhaltig und bedarfsgerecht erfolgen. Dabei sollen der demographische Wandel und seine Folgen besonders berücksichtigt werden (B VI 1.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP entspricht diesem Leitbild, wie mit Blick auf die Planzeichnung festzustellen ist. Es handelt sich um die Nachverdichtung bisher

noch nicht genutzter Flächenreste innerhalb bzw. zwischen bereits bestehenden Siedlungsflächen.

- Die Siedlungsentwicklung soll soweit möglich in allen Gemeinden der Region mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt werden. Im Bereich der Haltestellen schienengebundener öffentlicher Nahverkehrsmittel soll auf eine städtebauliche Verdichtung hingewirkt werden (B VI 1.3 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

In ca. 3,0 km Entfernung befindet sich im Hauptort Zapfendorf eine Regionalbahnhaltstelle.

- Auf flächeneffiziente Siedlungsformen sowie eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete soll geachtet werden (B VI 1.4 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP lässt die Realisierung auch flächeneffizienter Bauweisen (Doppelhausbebauung) zu. Die Planung führt zu einer angemessenen Verdichtung von zwischen bestehenden Siedlungsflächen vorhandenen Restflächen vor.

- Bei allen Siedlungstätigkeiten sollen die Herausforderungen durch den Klimawandel berücksichtigt werden. Insbesondere bei der Ausweisung neuer Baugebiete und bei der Nachverdichtung soll auf klimaresiliente und wassersensible Konzepte und Bauweisen geachtet werden (B VI 1.9 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP berücksichtigt diesbezügliche Vorgaben mittels Festsetzungen.

- Besonders schützenswerte Landschaftsteile sowie der Zugang zu diesen sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. In der Region sollen dabei vor allem beachtet werden: Natur- und Landschaftsschutzgebiete, NATURA - 2000 - Gebiete, Schutzwälder, Erholungswälder und Bannwälder, Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete, ökologisch wertvolle Verlandungszonen und Moore, besonders hervorragende und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen und visuelle Leitstrukturen, Flächen mit archäologisch bedeutsamen Bodendenkmälern (B VI 2.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Von der Planung sind keine besonders schützenswerten Landschaftsteile bzw. deren Zugänglichkeit betroffen.

- Dem Entstehen ungegliederter, bandartiger Siedlungsstrukturen soll in allen Teilen der Region entgegengewirkt werden (B VI 2.2 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Eine bandartige Siedlungsflächenentwicklung in Folge des BBP/GOP ergibt sich nicht. Derzeit handelt es sich bei der „Valentin - Siedlung“ aus städtebaulicher Sicht um eine ungegliederte Situation da diese ohne Bezug zur übrigen Ortslage isoliert westlich der St 2197 liegt. Dieser ungegliederte Zustand wird durch den BBP/GOP aufgelöst und die „Valentin - Siedlung“ künftig in die Siedlungsfläche eingebunden.

- Neue Siedlungsgebiete und sonstige Vorhaben sollen unter Berücksichtigung der charakteristischen Orts- und Landschaftsbilder schonend in die Umgebung eingebunden werden. Dabei soll besonders an den Ortsrändern auf eine angemessene Eingrünung geachtet werden (B VI 2.3 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der Markt Zapfendorf stellt dies auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sicher.

- Der Wohnungsbau soll in allen Gemeinden unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen an die örtlichen Bedarfe angepasst werden. Insbesondere auf die Schaffung barrierefreier und bezahlbarer Wohnangebote ist hinzuwirken (B VI 4.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP orientiert sich an der dem Markt Zapfendorf bekannten Nachfragesituation.

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Zielen und Grundsätzen des RP.

1.2.5 Landschaftsentwicklungskonzept für die Region „Oberfranken - West (4)“ (LEK, Stand: 05/2004)

1.2.5.1 Zielkarte Boden

Gemäß der Zielkarte „Boden“ soll den Plangebietsflächen eine „hervorragende Bedeutung“ als Standort für seltene Lebensgemeinschaften sowie für die Sicherung empfindlicher Böden zukommen. Gleichzeitig befinden sich die Plangebietsflächen in einem Gebiet mit Böden von „besonderer Bedeutung“ für die Erhaltung der Sorptionsfähigkeit.

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.2.5.2 („Zielkarte Wasser“) wird verwiesen. Das geplante „Allgemeine Wohngebiet“ wird - ebenso wie die übrigen in der Zielkarte ausgewiesenen Siedlungsflächen - die ihm zugedachte Funktion übernehmen.

1.2.5.2 Zielkarte Wasser

Gemäß der Zielkarte „Wasser“ soll den Plangebietsflächen eine „allgemeine Bedeutung“ für den Schutz des Grundwassers vor Einträgen sorbierbarer und nicht sorbierbarer Stoffe zukommen. Gleichzeitig befinden sich die Plangebietsflächen in einem Gebiet mit hervorragender Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung von Auenfunktionsräumen.

Hierzu wird festgestellt:

Durch den Entzug bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen kommt es zu einer Beendigung des Eintrages von Nährstoffen (z. B. Dünger, Nitrate, ggf. Pflanzenschutzmittel) und Pestiziden in den Boden und damit letztlich in das Grundwasser. Mit der Errichtung und dem Betrieb eines „Allgemeines Wohngebietes“ gehen keine besonderen Grundwassergefährdungen einher. Im Rahmen des Betriebes eines Wohngebietes kommt es weder zum großmaßstäblichen bzw. gewerblichen Umschlag, zur Handhabung und zur Produktion noch zur ebensolchen Lagerung grundwasserschädigender Materialien (Treibstoffe, Öle, Farben, Lacke, Schmiermittel, hier nur im haushaltsüblichem, allgemein zulässigen Umfang zu erwarten). Unabhängig von dem BBP/GOP sind die Plangebietsflächen durch den Bahndamm (inkl. Lärmschutzwänden und Lärmschutzwahl) bereits derzeit von der ursprünglichen Mainau abgeschnitten und übernehmen insofern keine Auenfunktion mehr.

1.2.5.3 Zielkarte Luft/Klima

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit „allgemeiner Bedeutung“ für den bioklimatischen Schutz.

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP wird der Bedeutung des Gebietes durch Festsetzungen gerecht (z. B. Pflanzgebote, festgesetzter, maximal zulässiger Versiegelungsgrad, Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge, Niederschlagswassermanagement, Dachbegrünungsmaßnahmen). Das geplante „Allgemeine Wohngebiet“ wird - ebenso wie die übrigen in der Zielkarte ausgewiesenen Siedlungsflächen - die ihm zuge dachte Funktion übernehmen.

1.2.5.4 Zielkarte Arten/Lebensräume

Die Geltungsbereichsflächen sollen eine „besondere Bedeutung“ für die Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen und deren Arten erfüllen.

Hierzu wird festgestellt:

Gegenüber dem Status quo ergibt sich in Folge des BBP/GOP diesbezüglich keine Verschlechterung dieses Zieles, aber auch keine Verbesserung, die gleichwohl bei Verzicht auf den BBP/GOP und bei Extensivierung bzw. bei Nutzungsverzicht innerhalb der Plangebietsflächen möglich wäre. Unabhängig davon würde es sich jedoch um immer um nicht störungsfreie Räume handeln. Der BBP/GOP ist mittels Festsetzungen darum bemüht, der Bedeutung des Plangebietes gerecht (z. B. Pflanzgebote, Vorgaben zur Ausführung von

Einfriedungen, insektenfreundliche Beleuchtung, Unzulässigkeit von Stein-/Schottergärten).

1.2.5.5 Zielkarte Landschaftsbild/Erleben

Dem Plangebiet wird im Hinblick auf die Erhaltung und Entwicklung einer ruhigen naturbezogenen Erholung eine „allgemeine Bedeutung“ zugemessen. Dem Gebiet soll eine „allgemeine Bedeutung“ für die Erhaltung und Entwicklung des Landschaftsbildes zukommen.

Hierzu wird festgestellt:

Die Plangebietsflächen weisen Vorbelastungen des Landschaftsbildes auf (Bau-, Verkehrs-, Siedlungsflächen, Bahnanlagen). Neu entstehende Wohn-/Hauptgebäude werden sich auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen (z. B. Dach- und Fassadengestaltung, Pflanzgebote, max. zulässige Gebäudehöhen, Randeingrünungsflächen) in das Orts-/Landschaftsbild einfügen.

1.2.5.6 Zielkarte Historische Kulturlandschaft

Die Zielkarte „Historische Kulturlandschaft“ stuft die Geltungsbereichsflächen als ein Gebiet mit „allgemeiner Bedeutung“ für die Sicherung der Historischen Kulturlandschaft ein.

Hierzu wird festgestellt:

Im Plangebiet sind keine Boden-, Bau- und/oder Kulturdenkmäler vorhanden. Der BBP/GOP gibt Hinweise und Informationen im Falle potenzieller Funde. Bei Bedarf werden notwendige, bauvorgreifende Untersuchungen und Sicherungsgrabungen durchgeführt.

1.2.5.7 Zielkarte innerfachlicher Zielabgleich

Die Zielkarte „Zielabgleich“ stellt als vordringlich umzusetzende Ziele „Wasser“ und „Boden“ dar, wobei „Wasser“ das Hauptziel und „Boden“ das Nebenziel darstellt.

Hierzu wird festgestellt:

Die Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.2.5.1 („Zielkarte Boden“) und in Teil B. Kapitel 1.2.5.2 („Zielkarte Wasser“) gelten hier analog.

1.2.5.8 Zielkarte Leitbild der Landschaftsentwicklung

Für die Flächen des Geltungsbereiches sind Flächennutzungen mit „vorherrschenden Leistungen“ für Naturhaushalt und Landschaftsbild vorgesehen. Spezielle Entwicklungsmaßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege stellen Artenschutzmaßnahmen dar.

Hierzu wird festgestellt:

Die Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.2.5.4 („Zielkarte Arten/Lebensräume“) und in Teil B. Kapitel 1.2.5.5 („Zielkarte Landschaftsbild/Erleben“) gelten hier analog.

1.2.6 Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Bamberg (ABSP, Stand: 08/2006)

Nach der Karte 2.2 („Feuchtgebiete - Ziele und Maßnahmen“) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen zur Erhaltung und Entwicklung der Talräume kleinerer Bäche zu funktionsfähigen Lebensräumen und Verbundachsen für Tiere und Pflanzen der Feuchtgebiete.

Hierzu wird festgestellt:

Im Plangebiet sind die vorgenannten Lebensräume/Lebensraumstrukturen nicht vorhanden. Ein Widerspruch zu den Entwicklungszielen des ABSP liegt daher nicht vor.

Nach der Karte 2.3 („Trockenstandorte - Ziele und Maßnahmen“) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen zur Erhaltung und Neuanlage von Magerrasen, Ranken, Rainen und Säumen, nach Möglichkeit in räumlicher Nähe von bestehenden Trockenlebensräumen; zur Förderung von Lebensraumkomplexen zu thermophilen Säumen, Magerrasen und trockenheitsgebundenen Ackerwildkrautfluren.

Hierzu wird festgestellt:

Im Plangebiet sind die vorgenannten Lebensräume/Lebensraumstrukturen nicht vorhanden. Ein Widerspruch zu den Entwicklungszielen des ABSP liegt daher nicht vor.

Nach der Karte 2.4 („Wälder und Gehölze - Ziele und Maßnahmen“) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen zur Erhöhung des Strukturreichtums der Kulturlandschaft durch Neuanlage von Magerrasen, Ranken, Rainen, Säumen, Streuobstbeständen, Hecken und Gehölzen nach Möglichkeit in räumlicher Nähe von bestehenden Trockenlebensräumen oder Gehölzbeständen.

Hierzu wird festgestellt:

Das Plangebiet liegt nicht in räumlicher Nähe zu den genannten Lebensräumen/Strukturen. Der BBP/GOP sieht die Entwicklung einer randlichen Saumfläche vor (s. private Grünfläche, die als extensive Wiesenfläche zu entwickeln ist).

1.2.7 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, 8. Änderung, Stand: 09/2022)

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP/LSP zu entwickeln. Der Markt Zapfendorf verfügt über einen wirksamen FNP/LSP (festgestellt am 27.09.2001, genehmigt am 24.10.2001, wirksam seit 09.11.2001). Derzeit liegt die 8. Änderung vor (festgestellt am 23.06.2022, genehmigt am 09.08.2022, wirksam seit 02.09.2022). Die 9. Änderung befindet

sich derzeit (noch) im Verfahren. Die Darstellungen des FNP/LSP entsprechen nicht den im Rahmen des vorliegenden, verbindlichen Bauleitplanverfahrens verfolgten Planungszielen. Um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, hat der Markt Zapfendorf am 20.06.2024 daher den Beschluss gefasst, den wirksamen FNP/LSP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern und das hierfür notwendige Bauleitplanänderungsverfahren durchzuführen.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

2.1.1.1 Bestandsbeschreibung Schutzgut Mensch

Die durch den BBP/GOP überplanten Flächen werden landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Ihnen kommt als Teil von Erwerbsflächen landwirtschaftlicher Betriebe/Hofstellen eine finanzielle/privatwirtschaftliche und betriebsfunktionale Bedeutung zu. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrslärmemittenten (Bahnlinie, St 2197) bzw. von landwirtschaftlichen Immissionen (Geruch, Staub, Lärm). Im Plangebiet fehlen besonders erholungswirksame Strukturen (z. B. Sitz-, Ruhegelegenheiten, Spiel- und Sportinfrastrukturen, Aussichtspunkte, gastronomische Einrichtungen). Das Plangebiet spielt aufgrund seiner Lage sowie seiner Ausstattung für den optisch-ästhetischen Landschaftsbildgenuss eine geringe bis mittlere Rolle (Grund: Vorhandene, intensive landwirtschaftliche Nutzung, Nahbereich der Bahnlinie). Beeinträchtigungen der Erlebniswirksamkeit in Folge visueller Belastungen (z. B. Bahnlinie, bestehende Siedlungsflächen, weitgehend monostrukturierte, ausgeräumte Flur) sind vorhanden.

Laut der Schutzgutkarte „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ des LEK wird die Eigenart des Geltungsbereiches als „mittel“ eingestuft. Der Erlebniswert der Landschaft wird als „potenziell vorhanden - hohe Entwicklungsmöglichkeiten“ eingestuft. Für das Landschaftserleben relevante kultur- oder naturhistorische Einzelelemente und/oder Aussichtspunkte sind nicht vorhanden. Herausragende, für Freizeit und Erholung relevante Landschaftsbereiche (z. B. ausgewählte naturkundliche Anziehungspunkte, Geotope, herausragende Landschaftsausschnitte) fehlen, ebenso visuelle Leitlinien mit hoher Intensitätswirkung (z. B. Hangkanten, Felsen, bewegte Topographie bzw. bewegtes Kleinrelief mit abwechslungsreichen Kleinstrukturen, gliedernden Hecken).

2.1.1.2 Bestandsbeschreibung Schutzgut Flora/Fauna

Der Geltungsbereich liegt in der „Biogeografischen Region 2 (kontinental)“, in der Großlandschaft „Südwestliche Mittelgebirge/Stufenland (4)“. Nach der naturräumlichen Gliederung liegt er in der naturräumlichen Haupteinheit „Fränkisches Keuper - Liasland (D59)“, in der Naturraumeinheit „Itz-Baunach-Hügelland (117)“ und hier in der Naturraumuntereinheit „Main-Regnitz-Aue (117-C)“. Das Plangebiet gehört zum Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“. Gemäß der Karte der potenziellen natürlichen Vegetation Bayerns (LfU) liegt das Plangebiet im Bereich des „Flattergras-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald (M2b)“.

Die Plangebietsflächen sind gehölzfrei mit Ausnahme einer teilflächig auf Fremdgrund liegenden Ligusterhecke entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 174/1 (Gmkg. Unterleiterbach). Feuchtbiotope/-strukturen (z. B. Gewässer oder Wasserflächen, Stillgewässer, temporär wechselfeuchte Bereiche, Tümpel, Weiher, Pfützen, grabbare und unbewachsene Strukturen) sind nicht vorhanden, ebenso keine Brach-, Ruderal- und Sukzessionsflächen, Trocken- und Mager- oder sonstige Sonderstandorte sowie Gebäude, Scheunen, Hütten, Keller. Die Plangebietsflächen werden landwirtschaftlich genutzt und sind unversiegelt.

Das Plangebiet wurde unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten begutachtet (s. Anlage 2). Besondere Artenbeobachtung bzw. Funde artenschutzrechtlich prüfrelevanter Arten konnten nicht gemacht werden. Aufgrund der örtlich vorhandenen Strukturen und Ausstattungselemente sowie der benachbarten Lebensräume wurde erwartungsgemäß das Vorkommen typischer siedlungs-/gebäudebezogener und gehölzbrütender Vogelarten beobachtet. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet von der Artengruppe der Fledermäuse als Jagdgebiet genutzt wird. Geeignete Habitatstrukturen für Fledermaussommer-/winterquartiere, Wochenstuben usw. konnten nicht nachgewiesen werden.

Die aktuelle Lebensraumqualität wird gemäß der Schutzgutkarte „Arten, Lebensräume“ (LEK) als „überwiegend gering“ bewertet. Das Plangebiet spielt laut LEK hinsichtlich kleinflächiger Vorkommen von regional, überregional und landesweit bedeutsamen Lebensräumen keine Rolle. Großflächige Vorkommen von Lebensräumen (z. B. Wiesenbrütergebiete) sind nach Angabe des LEK nicht ausgewiesen/nicht bekannt. Dies deckt sich mit den im Rahmen der Bestandsaufnahmen gewonnenen Erkenntnissen. Hinsichtlich des Entwicklungspotenziales für seltene und gefährdete Lebensräumen werden die Plangebietsflächen als „bayernweit potenziell selten und/oder regional und überregional einzigartig“ eingestuft.

2.1.1.3 Bestandsbeschreibung Schutzgut Boden

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“, digitale geologische Karte von Bayern M 1 : 25.000) befindet sich das Plangebiet im Bereich folgender geologischer Haupteinheit:

- System: Quartär
- Serie: Pleistozän
- Geologische Einheit: Flussschotter, oberpleistozän (Niederterrasse)
- Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) ist auf Grundlage der digitalen ingenieurbologischen Karte von Bayern zum örtlich zu erwartenden Baugrund folgendes festzustellen:

- Baugrundtyp: Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert
- Gesteinsbeispiele: Kies, Sand: Fluss-/ Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, sandig/kiesige Tertiärablagerungen
- Mittlere Tragfähigkeit: Mittel bis hoch
- Allgemeine Hinweise: lokal z. T. mäßig frostempfindlich

Nach der Übersichtsbodenkarten von Bayern (M 1 : 25.000) des „Bayern Atlas Plus“ befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit fast ausschließlich Vega aus Schluff bis Lehm (Auensediment).

Ein Baugrundgutachten liegt vor. Auf die darin getätigten Ausführungen wird verwiesen. Gründungsempfehlungen können nur für den Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Bauwerkslasten und der spezifischen Gründungssituation ausgesprochen werden. Bauwilligen wird empfohlen, jeweils vor Baubeginn ein individuelles Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (z. B. Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des örtlich anstehenden Untergrundes als Baugrund gewinnen zu können.

Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Naturgefahren“) liegt das Plangebiet nicht in Bereichen, die mit Georisiken (z. B. großflächige Senkungsgebiete, Erdfälle/Dolinen, Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche, Rutschanfälligkeit, tiefreichende Rutschungen, Anbruchbereiche, Ablagerungsbereiche, Steinschlag/Blockschlag) verbunden sind. Das Plangebiet liegt in keiner Erdbebenzone nach DIN EN 1998 - 1NA:2011-01.

Laut der amtlichen Bodenschätzung handelt es sich bei den im Plangebiet liegenden Böden um Lehm (L) oder sandigen Lehm (sL) der Zustandsstufe 4 - 5 (mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit, gekennzeichnet durch eine nur 10 bis 25 cm mächtige Krume, die sich deutlich/allmählich von einem verdichteten/schwach rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt). Es handelt sich um Böden des Alluviums. Dies sind junge Schwemmlandböden in den Talniederungen. Die Bodenzahl liegt bei 57 - 60, die Ackerzahl bei 58 - 61.

Die anstehenden, natürlichen Böden sind nicht als Böden mit besonderem Biotopentwicklungspotenzial einzustufen, nicht als Böden mit besonderer Archivfunktion bzw. nicht als seltene und/oder gefährdete Böden. Geotope o. ä. liegen nicht vor.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein Altlastenverdacht bekannt, ebenso keine Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen. Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Bamberg nicht aufgeführt. Auch der wirksame FNP/LSP macht hierzu keine Angaben.

Hinsichtlich der Gesteinsausbildung ist bis 100 m Tiefe von Locker- über Festgesteinen auszugehen. Der Baugrund wird als mit hoher Wahrscheinlichkeit grabbar eingestuft.

Die Geltungsbereichsflächen gehören zum landwirtschaftlichen Erzeugungsgebiet „Oberfränkisches Hügelland (7.2)“. Das Ertragspotenzial ist „gering bis mittel“, was an dem mäßig kühlen bis kühlen Klima und der meist geringen Ertragsfähigkeit der Böden liegt.

Die Schutzgutkarte „Boden“ (LEK) stellt das Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe im Geltungsbereich als „überwiegend mittel“ dar. Die potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser wird als „überwiegend mittel“ eingestuft.

2.1.1.4 Bestandsbeschreibung Schutzgut Wasser

Niederschlagsverhältnisse: Gemäß Angabe des LEK beträgt die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme in den Tallagen um 600 mm.

Grund-/Schichten-/Sickerwasser: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb folgender Flächen/Bereiche:

- Heilquellenschutzgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete
- Vorranggebiete für die Wasserversorgung
- Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung

Oberflächennahe Schichtwasseraustritte konnten im Rahmen der Begehungen nicht festgestellt werden, ebenso keine Quellen/quelligen Bereiche/Verlässungsstellen.

Bezüglich der Grundwasserfließrichtung liegen keine genauen Erkenntnisse vor. Gemäß Angaben der digitalen hydrogeologischen Karte (M 1 : 100.000) des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“) ist großräumig von einer nach Westen (Richtung „Main“) gerichteten Fließrichtung auszugehen.

Angaben zum niedrigsten, mittleren oder höchsten Grundwasserstand sowie zu dem Vorhandensein von Schichtenwasser können nicht gemacht werden. Es liegen keine Kenntnisse zu den örtlichen Grundwasserverhältnissen vor. Ein Baugrundgutachten, dem ggf. Erkenntnisse zur Höhenlage der lokalen Grundwasserstände entnommen werden könnten, ist nicht vorhanden.

Nach der Schutzgutkarte „Wasser“ (LEK) wurden die Böden im Plangebiet hinsichtlich ihres Rückhaltevermögens für nicht sorbierbare Stoffe als „überwiegend hoch“ bewertet. Die relative Grundwasserneubildungsrate wird als „überwiegend gering“ bewertet. Die vorhandenen Auenfunktionsräume werden als „überwiegend beeinträchtigt“ dargestellt.

Oberflächenwasser (-gewässer): Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb folgender Bereiche:

- Hochwassergefahrenflächen $HQ_{\text{häufig}}$
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Vorläufig gesicherte, zur Hochwasserentlastung und -rückhaltung beanspruchte Gebiete
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Geschützte HQ_{100} - Gebiete
- Vorranggebiet für den Hochwasserschutz

Folgende Bereiche sind im Geltungsbereich vorhanden:

- Risikokulisse 2011/2018: Die Risikokulissen 2011 bzw. 2018 weisen den „Main“ (Gewässer 1. Ordnung nach Landesrecht) als Risikogewässer aus. Der „Main“ befindet sich ca. 100 m westlich des Plangebietes. Zwischen „Main“ und Plangebiet befindet sich der o. g. Lärmschutzwall der Bahnlinie.
- Wassersensible Bereiche: Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas Plus“ vollflächig innerhalb sog. wassersensibler Bereiche. Diese sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, durch den Wasserabfluss in Trockentälern oder durch hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.
- Hochwassergefahrenflächen $HQ_{\text{extrem}}/HQ_{100}$: Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas Plus“ im Bereich von Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} und Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} (Ermittlungsdatum jeweils 31.12.2010). Aufgrund des Baues des Lärmschutzwalles entlang der Bahnlinie in Zapfendorf und Unterleiterbach gilt das Plangebiet mittlerweile als überschwemmungsfrei. Diese Veränderung der Überschwemmungsgrenzen wird auch durch die Grenzen des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (HQ_{100} , Ermittlungsdatum 2016, Datum der Sicherung: 28.03.2018) bzw. des festgesetzten Überschwemmungsgebietes deutlich.

Im Plangebiet sind keine Stillgewässer vorhanden (z. B. Seen, Teiche/Weiher, Tümpel), ebenso keine dauerhaft wasserführenden Fließgewässer (Flüsse, Bäche). Entlang des Westrandes der Staatsstraße St 2197 („Lichtenfelser Straße“) verläuft ein linearer, naturfern trapezförmig im Regelprofil gestalteter Straßenrandgraben, der in Richtung Süden entwässert.

2.1.1.5 Bestandsbeschreibung Schutzgut Klima/Luft

Gemäß LEK besteht ein relativ trockenes Mittelgebirgsklima. Die Jahresmitteltemperatur liegt im Maintal bei ca. 8,0° C. Die durchschnittliche Vegetationsperiode beträgt in klimabegünstigten Lagen im Maintal ca. 206 - 210 Tage.

Laut der Schutzgutkarte „Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen mit hoher Kaltluftproduktionsfunktion mit einer hohen Inversionsgefährdung und einer vorhandenen Kaltluftgefährdung. Weiterhin kommt das LEK zu dem Ergebnis, dass die Plangebietsflächen keinen Beitrag zum Kalt- und Frischlufttransport leisten.

Eine Freisetzung von Schadstoffen durch punktuelle Emittenten (z. B. Fabriken, Heizkraftwerke, Industrieanlagen) im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes ist aufgrund des Fehlens solcher Einrichtungen nicht gegeben.

2.1.1.6 Bestandsbeschreibung Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung

Auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.1.2 („Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben“), in Teil B. Kapitel 2.1.1.1 („Bestandsbeschreibung Schutzgut Mensch“) sowie in Teil B. Kapitel 2.1.1.2 („Bestandsbeschreibung Schutzgut Flora/Fauna“) wird verwiesen.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner weitgehend monotonen Ausstattung, seiner Lage sowie seiner sonstigen Ausgangsbedingungen einen geringen Wert für den individuellen, optisch - ästhetischen Landschaftsbildgenuss bzw. eine geringe Landschaftsbildqualität. Die Plangebietsflächen werden landwirtschaftlich genutzt und sind aus topographischer Sicht als nicht bewegt zu bezeichnen (keine Hangkanten, Böschungen, Ranken o. ä. vorhanden).

Das Plangebiet grenzt im Osten an bestehende Siedlungsflächen an.

Die Eigenart des Landschaftsbildes wird nach der Schutzgutkarte „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ (LEK) als „mittel“ bewertet. Der Erlebniswert der Landschaft ist potenziell vorhanden und hat hohe Entwicklungsmöglichkeiten. Das Plangebiet liegt in der Landschaftsbildeinheit „Maintal zwischen Ebenfeld und Breitengüßbach (83)“. Dieser stellt einen breiten Talboden mit deutlicher Überprägung durch Siedlung, Infrastruktur und insbesondere Rohstoffabbau dar. Zahlreiche und große Baggerseen bilden z.T. regelrechte Seenplatten. Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen überwiegt großflächiger Ackerbau. Der Main ist über längere Strecken von begleitenden Gehölzen gesäumt.

2.1.1.7 Bestandsbeschreibung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Boden- und Baudenkmale noch schützenswerte bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler.

Kulturhistorisch bedeutsame Siedlungs- und Bauformen sind nicht vorhanden, ebenso keine historischen Flurformen, Bewirtschaftungsweisen (z. B. Ackerterrassen ggf. kombiniert mit Hecken, Streuobst, Lesesteinmauern, Hecken, Hutungsflächen, Obstgärten, Baumfelder, historisch bedeutsame Weideflächen, Wiesebewässerungssysteme, Kopfwiden, historische Waldnutzungsformen). Kulturlandschaftselemente mit besonderer historischer Bedeutung (z. B. Wüstungen, Kirchen, Kapellen, Burgruinen, Gartenanlagen, Baumgruppen, Felsenkeller, Quellen, Brunnen, Altstraßen, Triftwege, Fußsteige, Kreuz-

wege, Grenzsteine) fehlen. Auch die sog. „Kulturlandschaft“ gehört zu den prüfungsrelevanten Kulturgütern. Der Begriff „Kulturlandschaft“ kann auf diverse Weise definiert werden. Aus allen Definitionen geht hervor, dass der Mensch die entscheidende Rolle bei der Entstehung und Erhaltung der Kulturlandschaft gespielt hat und spielt. Eine Kulturlandschaft ist eine vom Menschen geprägte und überformte Landschaft, die im Laufe der Zeit entstanden ist und einem ständigen Wandel unterliegt. Das Ausmaß und die Auswirkungen der menschlichen Eingriffe auf die Natur werden von den kulturellen Rahmenbedingungen sowie dem wirtschaftlichen und sozialen Hintergrund der Bevölkerung beeinflusst. Je nach Intensität des menschlichen Einflusses unterscheidet man zwischen naturnahen, land- und forstwirtschaftlich geprägten und naturfernen Kulturlandschaften. Stadtlandschaften und Industriezonen gehören demnach genauso zur Kulturlandschaft, wie beispielsweise extensiv genutzte Wiesen/Weiden und/oder intensiv genutzte Ackerflächen. In diesem Sinne handelt es sich bei Plangebietsflächen um Teile der „Kulturlandschaft“.

Nach der Schutzkarte „Historische Kulturlandschaft“ (LEK) liegt der Geltungsbereich in einem historischen Kulturlandschaftsraum mit „geringer bis mittlerer“ kulturhistorischer Bedeutung.

Die Plangebietsflächen sind dem Kulturlandschaftsraum „Obermaintal, Obermainbogen (44)“ zuzuordnen. Es handelt sich um einen zum ältesten oberfränkischen Siedlungsland gehörenden Raum; heute stark geprägt von Verkehrsstrassen, Sand- und Kiesabbau, Siedlung und Gewerbe; ehemals hohe Bedeutung des Korbmachergewerbes als Folge der dichten Besiedelung der historischen Dörfer; im Bereich Staffelstein Teil des sog. „Gottesgartens am Obermain“. Kulturlandschaftselemente von besonderer historischer Aussagekraft nur in sehr geringem Umfang erhalten; historische Funktionsbezüge daher nicht mehr oder nur mehr undeutlich ablesbar.

2.1.2 Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

In diesem Sinne betroffene Gebiete (z. B. europarechtlich geschützte Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Natur- und Nationalparke) sind nicht vorhanden.

2.1.3 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der prognostischen Abschätzung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung geht es der Sache nach um eine auf die umweltrelevanten Auswirkungen bezogene Prüfung der sog. „Nullvariante“, nämlich die Folgen bei Unterbleiben des BBP/GOP. Dabei ist die Entwicklung zu betrachten, die sich unter Berücksichtigung der gegebenen Rechtslage aufgrund der zum Planungszeitpunkt gegebenen Nutzungen ergibt.

Auf die im Parallelverfahren durchgeführte FNP-/LSP - Änderung könnte verzichtet werden. Die bisherigen Darstellungen (Flächen für Landwirtschaft, Verbot von Aufforstungen) könnten unverändert bleiben.

Es wäre davon auszugehen, dass auch zukünftig eine intensive landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau) betrieben würde (inkl. aller damit verbundenen Konsequenzen auf Flora und Fauna sowie auf das Grundwasser z. B. in Folge von Nährstoffanreicherung durch Düngung). Der Landwirtschaft würden keine Flächen entzogen.

Aufgrund fehlender Baurechte wäre die Errichtung von Gebäuden, Straßen, Nebenanlagen, Stellplätzen usw. unzulässig. Damit verbundene Flächenversiegelungen sowie alle übrigen damit verbundenen Folgeeffekte (z. B. Verkehr, Emissionen) würden unterbleiben, inkl. aller damit verbundenen Folgen insbesondere für die Schutzgüter Wasser, Grundwasser, Boden und Flora/Fauna.

Erdbewegungsarbeiten könnten unterbleiben. Auch unter diesem Aspekt würden sich die örtliche Topographie und das Landschaftsbild nicht ändern. Eingriffe insbesondere in das Schutzgut Boden und in die Bodenstruktur würden unterbleiben.

Das Orts- und Landschaftsbild würden sich nicht ändern.

Zusätzliches Verkehrsaufkommen und sonstige, in Folge der künftigen Nutzung (Flächen für Gemeinbedarf, „Allgemeines Wohngebiet“) entstehende Emissionen (z. B. in Folge des Fahr-, Versorgungs-/Entsorgungsverkehres, Parkplatzlärm, Hausbrand, Kinderlärm) könnten vermieden werden.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die nachfolgenden, prognostischen Abschätzungen beziehen sich gemäß den gesetzlichen Vorgaben auf die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz-, mittel- und langfristigen, ständigen, vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in Folge des BBP/GOP. Grenzüberschreitende Auswirkungen können ausgeschlossen werden. Bei der Aufstellung des BBP/GOP sind der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand zu berücksichtigen. Insbesondere die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege sind beachtlich. Zu unterscheiden sind bei der prognostischen Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren. Hierunter sind zu verstehen:

Baubedingte Wirkfaktoren/Erheblichkeiten:

Unter baubedingten Wirkfaktoren werden diejenigen Aspekte verstanden, die ausschließlich im Rahmen der Baudurchführung bzw. der damit verbundenen Maßnahmen und Arbeiten ausgelöst werden. Hierzu zählen insbesondere Erheblichkeiten

- im Zuge der Baustelleneinrichtung (z. B. für Materiallagerplätze, Baustraßen, Fahrzeugabstellflächen, Plätze für Baustellen-, Büro-, Wohncontainer),
- im Zuge der Baufeldräumung/Baufeldvorbereitung (z. B. für Materiallagerplätze, Baustraßen, Fahrzeugabstellflächen, Plätze für Baustellen-, Büro-, Wohncontainer),

- durch Barriere- und Absperrwirkungen (z. B. Bauzaunabsperrungen),
- durch Kollisionsrisiko zwischen Tieren und Baustellenfahrzeugen,
- durch temporäre Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume durch baubedingte Emissionen (z. B. Abgase, Staub),
- durch temporäre akustische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (z. B. Baustellenlärm, Baustellenverkehr, Verlärmung, Erschütterungen/Vibrationen) sowie
- durch temporäre optische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (z. B. Fahrverkehr, Lichtreize, Baustellenbeleuchtung).

Anlagebedingte Wirkfaktoren/Erheblichkeiten:

Unter „anlagebedingt“ werden diejenigen Wirkfaktoren subsummiert, die durch die bauliche Anlage als solche, d. h. durch künftige Bauwerke, Straßen, Einfriedungen usw. verursacht bzw. ausgelöst werden. Hierzu zählen insbesondere Erheblichkeiten

- durch Flächenverluste/-versiegelung in Folge von Überbauung (z. B. durch Straßen, Gebäude, Bauwerke) inkl. aller damit verbundenen Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser/Grundwasser“ sowie
- durch Barriere- und Absperrwirkungen (z. B. Grundstückseinfriedungen, Baukörper) bzw. Zerschneidungseffekte.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren/Erheblichkeiten:

Hierbei handelt es sich um Auswirkungen, die durch den reinen Betrieb der künftigen baulichen Anlagen und Verkehrsinfrastrukturen erzeugt werden. Hierzu zählen insbesondere Erheblichkeiten,

- durch Kollisionsrisiko zwischen Tieren und Anwohner-, Versorgungs- und Entsorgungsverkehr,
- durch (temporäre) Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume durch Emissionen (z. B. Abgase, Stäube, Hausbrand),
- durch temporäre akustische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (z. B. Verkehrs-, Betriebslärm) sowie
- durch temporäre optische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (z. B. Fahrverkehr, Lichtreize).

2.2.1 Prognose der Entwicklung bezogen auf die Schutzgüter

2.2.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Nach der Konfliktkarte „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ (LEK) ist das Plangebiet als „Landwirtschaft und sonstige Fläche“ dargestellt. Das LEK weist eine mittlere Lärmbelastung im Plangebiet aus (ausgehend von der Bundesautobahn BAB 73).

In Folge der Ausweisung neuer Siedlungsflächen könnten vorhandene, gewohnte Wirkgefüge und Wegebeziehungen und in der Folge die Erreichbarkeit der freien Landschaft, angrenzend benachbarter landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie privater Wohngrundstücke gegenüber dem Status quo eingeschränkt und/oder verändert werden.

Die künftig neuen Bewohner/-innen im Plangebiet könnten negativ erheblichen, beeinträchtigend wirkenden und insofern unzulässigen Lärmbelastungen in Folge ausgehend von der Bahnlinie, der St 2197 und der BAB 73 ausgesetzt sein.

Von dem mit dem neuen Wohngebiet in Verbindung stehenden und durch dieses ausgelösten Verkehrslärm (Anwohner, Lieferanten, Versorgung/ Entsorgung) könnte es im Bereich der bestehenden Wohnbebauung gegenüber dem Status quo zu negativ erheblichen und insofern unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen kommen.

In Folge der Baugebietsausweisung könnte es zu einem Verlust bedeutsamer, siedlungsnaher Erholungsflächen kommen.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft großflächiger, landwirtschaftlicher Nutzflächen könnte es innerhalb des Plangebietes zu Beeinträchtigungen in Folge damit verbundener Emissionen kommen (Lärm, Staub, Geruch).

In Folge der Errichtung des Baugebietes (z. B. Wohngebäude, Erschließungsstraßen) könnte der damit verbundene Baulärm zu Beeinträchtigung im bestehenden Siedlungsumfeld führen.

Hinsichtlich der für das Schutzgut Mensch relevanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.2.1.6 („Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung“) verwiesen.

2.2.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Flora/Fauna

Nach der Konfliktkarte „Arten, Lebensräume“ (LEK) sind mögliche Beeinträchtigung der aktuellen Lebensraumqualität durch Stoffeinträge aus der Landwirtschaft mit „überwiegend gering“ bewertet. Mögliche Beeinträchtigungen des Entwicklungspotenzials für seltene und gefährdete Lebensräume in Folge von Stoffeinträgen aus der Landwirtschaft werden als „überwiegend hoch“ eingestuft. Die bestehenden Infrastruktureinrichtungen der Bahnlinie (westliche des Plangebietes) und der Staatsstraße St 2197 (östlich des Plangebietes) entfalten eine Barrierewirkung für Tiere und Pflanzen im Austausch mit der freien, offenen Landschaft. Im Plangebiet könnten schützenswerte Pflanzen- und Tierarten vorkommen, die im Rahmen der Realisierung der im BBP/GOP festgesetzten Planungsziele und baulichen Maßnahmen geschädigt und/oder beseitigt werden könnten.

2.2.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Nach der Konfliktkarte „Luft/Boden“ (LEK) sind mögliche Bodenbeeinträchtigungen für das Plangebiet durch Stoffeinträge „überwiegend mittel“. Mögliche Bodenbeeinträchtigungen für das Plangebiet durch Erosion werden als „überwiegend hoch“ eingestuft. Bodenobjekte mit hoher Funktion als Archiv der Na-

tur- und Kulturgeschichte (z. B. Geotope) sind nicht dargestellt. Das LEK sieht unter diesen Aspekten keine negativ erheblichen Auswirkungen.

Baubedingt werden innerhalb des Geltungsbereiches Flächenanteile verändert. Im Vorfeld wird Oberboden abgeschoben und zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen und sonstiger baulicher Nebenanlagen werden Flächen dauerhaft versiegelt. Durch die Versiegelung wird die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes in seinen wesentlichen Funktionen (Produktions-, Transformations-, Regelungs-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) beeinträchtigt bzw. gestört.

Im Rahmen künftiger Erdarbeiten ist das Auffinden ggf. belasteten Bodens (Altlasten) nicht auszuschließen, mit der Folge, dass betroffene Grundstücksflächen dann saniert werden müssten (z. B. Auswirkungen: Kosten für Sanierung, Abtransport, richtlinienkonforme, qualifizierte, geordnete Entsorgung, fachgutachterliche Begleitung).

Im Rahmen der Erdarbeiten ist weiterhin ggf. auch das Auffinden von Bodendenkmälern (z. B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen) nicht auszuschließen, mit der Konsequenz, dass die Geltungsbereichsflächen fachlich qualifiziert untersucht und die Funde gesichert/dokumentiert werden müssten (z. B. Auswirkungen: Bauzeitenverzögerung, Kostenübernahme durch den/die Grundstückseigentümer/-in).

Ggf. könnte der Baugrund nicht ausreichend tragfähig sein bzw. spezielle Gründungsmaßnahmen erforderlich werden. Steinig/felsiger Untergrund könnte die Arbeiten zur Herstellung von Baugruben, Leitungsgräben usw. technisch erschweren und verteuern.

Auf die Ausführungen zum Schutzgut „Wasser“ (s. Teil B. Kap. 2.2.1.4 „Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser“) wird verwiesen, die hier sinngemäß gelten.

2.2.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Konfliktkarte „Wasser“ (LEK) sieht möglichen Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern durch Stoffeinträge durch großflächige Ackernutzung in Auenfunktionsräumen. Eine mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers durch Stoffeinträge (nicht sorbierbare Stoffe wie Nitrat) wird als „überwiegend gering“ und die Stoffverlagerung ins Grundwasser als wenig wahrscheinlich eingestuft. Die Ausführungen zum Schutzgut Boden (s. Teil B. Kap. 2.2.1.3 „Auswirkungen auf das Schutzgut Boden“) gelten hier analog.

Grund-, Schichten-, Sickerwasser: Im Zuge der Erdaushubarbeiten (z. B. zur Erstellung notwendiger Baugruben, Fundamenten) kann nicht ausgeschlossen werden, dass Schichten- und Grundwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und z. B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden könnten.

Während und nach niederschlagsreichen Perioden muss ggf. oberhalb schwach durchlässiger Schichten mit höheren Wasserständen, mit Staunässe und mit Sickerwasser gerechnet werden.

Im Rahmen der Bautätigkeit und in Folge der festgesetzten, künftig zulässigen Nutzungsart können der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Schmierfette und Treibstoffe für die Baufahrzeuge) und in der Folge Leckagen und damit verbundene, negativ erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut nicht ausgeschlossen werden.

Durch den Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen entfallen Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Stoffeinträge (z. B. nicht sorbierbare Stoffe wie Nitrat, sonstige künstliche mineralische Düngemittel, Pestizide). Eine zukünftig fortdauernde Nährstoffanreicherung im Grundwasser in Folge der festgesetzten Nutzungen findet dann nicht mehr statt.

Insbesondere im Bereich der befestigten Flächen werden durch die neue, zusätzliche Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt, beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate gegenüber dem Status quo reduziert sein.

In Folge potenziell vorhandener, hoher Grundwasserstände sowie in Folge drückenden (Grund-) Wassers könnten an künftigen Gebäuden Schäden entstehen.

Durch die bisher unbebauten Grundstücke könnten Entwässerungsanlagen (z. B. Drainagen, Drainagesammler) verlaufen, an die auch die benachbarten Landwirtschaftsflächen angeschlossen sein können, die im Zuge der Baumaßnahmen beschädigt/beseitigt und insofern in ihrer Funktionsweise nachhaltig beeinträchtigt werden könnten.

Im Zuge der Erdaushubarbeiten zur Erstellung der Baugruben o. ä. kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten werden, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und z. B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden können.

Oberflächengewässer, Oberflächenwasser: Da im Plangebiet keine Oberflächengewässer (Still-, Fließgewässer) vorhanden sind, können hier keine negativ erheblichen Auswirkungen eintreten.

Künftige bauliche Anlagen, insbesondere Gebäude, könnten durch u. a. aus den angrenzenden Flächen der freien Landschaft potenziell ungeordnet abfließendes Oberflächenwasser beeinträchtigt/geschädigt werden.

Durch das künftig im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser könnten die im Umfeld vorhandenen gemeindlichen Kanalleitungen überlastet bzw. hierfür nicht dimensioniert/ausgelegt sein.

2.2.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Nach der Konfliktkarte „Boden, Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen von Luft und Klima aktuell in keinem Siedlungsbereich mit Risiko für klimatisch - lufthygienische Belastungen jedoch in einem Bereich mit zeitweilig höherer Schadstoffbelastung in stark inversionsgefährdeten Gebieten.

Die künftig zu erwartende, zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Bodenflächen führt aufgrund größerer Aufheizung und Rückstrahlung tendenziell zu Temperaturerhöhungen innerhalb der betrachteten Flächen. Die Fläche

wird wahrscheinlich wie die östlich angrenzenden Siedlungsflächen ein „überwiegend geringes“ Risiko klimatisch - lufthygienischer Belastungen in Siedlungsbereichen aufweisen. Das Zirkulieren potenzieller Frischluftströme bzw. der Austausch von Luftmassen könnte durch das künftige Baugebiet verändert und/oder verzögert werden.

Aufgrund des notwendigen Baumaschineneinsatzes zur Errichtung baulicher Anlagen könnten insbesondere bei trockenen Witterungsverhältnissen baubedingte Staubbelastungen auftreten, die auf das bestehende Siedlungsumfeld einwirken.

In Folge der Ausweisung des neuen Wohngebietes wird sich das Kraftfahrzeugaufkommen erhöhen (Anwohner-, Besucher-, Anliefer-, Versorgungs-, Entsorgungsverkehr) mit den Folgen zusätzlicher Abgas- und Feinstaubbelastung bzw. Hausbrandes. Genaue qualitative bzw. quantitative Angaben können an dieser Stelle nicht gemacht werden. Die diesbezüglichen Vorbelastungen sind nicht bekannt bzw. nicht erfasst und/oder untersucht.

2.2.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung

Die Konfliktkarte „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ (LEK) stellt das Plangebiet als „Landwirtschaft und sonstige Flächen“ dar. Das LEK weist eine mittlere Lärmbelastung im Plangebiet aus (ausgehend von der Bundesautobahn BAB 73).

Das Landschafts-/Siedlungsbild wird sich verändern (Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Siedlungsflächen).

Die Siedlungsfläche könnte ungeordnet ausfransen und hierdurch zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschafts- und Siedlungsbildes führen.

Es könnten Bauformen entstehen, die sich gestalterisch weder in das bestehende bauliche Umfeld noch in die örtliche Topographie einfügen.

2.2.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Konfliktkarte „Historische Kulturlandschaft“ (LEK) trifft zu den Plangebietsflächen keine Aussagen. Ein Verlust historischer Substanz und historischer Informationswerte in Kulturlandschaftsräumen mit sehr hoher kulturhistorischer Bedeutung bzw. in Bestands- und Erwartungsgebieten für Bodendenkmäler von herausragender Bedeutung wird nicht erwartet.

In Folge der baulichen Realisierung des Plangebietes könnten Bau-, Kultur- und Bodendenkmäler beschädigt/zerstört werden.

In Folge der Planung und der baulichen Realisierung könnten sich negativ erhebliche Auswirkungen auf weitere Sachgüter (z. B. bestehende Verkehrsflächen, Privatgrundstücke Dritter) ergeben. Konkret tangiert ist der/die Eigentümer/-in des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 174/1 (Gmkg. Unterleiterbach). Dessen der Randeinfriedung und als Sichtschutz dienende Ligusterhecke, befindet sich fast vollständig auf einem Fremdgrundstück (Fl.-Nr. 249, Gmkg. Unterleiterbach). Im Zuge der Errichtung der für die Baugebietserschließung notwendigen „Planstraße A“ muss der Eigentümer die nicht auf seinem

Grundeigentum befindlichen Teile der Hecke beseitigen und sich im Bedarfsfall innerhalb seines Grundeigentums einen neuen Sichtschutz herstellen.

2.2.1.8 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Das BauGB fordert die Berücksichtigung des Wirkgefüges zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima. Der Markt Zapfendorf kann zusätzlich zu den in Teil B. Kapitel 2.2.1.1 („Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch“) bis Kapitel 2.2.1.7 („Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“) bereits beschriebenen Auswirkungen keine unter dem Aspekt des „Wirkgefüges“ und der „Wechselwirkungen“ zusätzlichen Auswirkungen erkennen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern über den üblicherweise vorkommenden und vorbeschriebenen Umfang hinaus sind nicht zu erwarten.

2.2.2 Auswirkungen in Folge des Baues und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten

Auf die Informationen in Teil B. Kapitel 2.2.1.1 „Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch“) bis Teil B. Kapitel 2.2.1.7 („Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“) wird verwiesen.

Gebäudeabbrissarbeiten o. ä. werden nicht notwendig, da diesbezügliche Strukturen im Plangebiet nicht vorhanden sind. Gehölzrodungen werden nicht notwendig.

Unvermeidbar sein werden Abgrabungsarbeiten insbesondere bei der Ausführung von Gebäudefundamenten, Kellergeschossen, der Herstellung des Straßenunterbaues und für Flächenbefestigungen sowie bei der Herstellung von Leitungsgräben.

2.2.3 Auswirkungen in Folge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Auf die Informationen in Teil B. Kapitel 2.2.1.1 („Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch“) bis Teil B. Kapitel 2.2.1.7 („Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“) wird verwiesen. Im Wesentlichen erfolgt die Inanspruchnahme der Ressource „Boden/Fläche“. Art und Umfang sind den Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.1.2 („Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben“) zu entnehmen. Dauerhaft negativ erhebliche Auswirkungen in Folge dieser Inanspruchnahme kann der Markt Zapfendorf nicht erkennen, zumal er insbesondere unter Berücksichtigung des Klimawandels alles unternommen hat, um die notwendige und unvermeidbare Flächenüberbauung/Versiegelung durch Gegenmaßnahmen zu kompensieren (z. B. durch die Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge, Pflanzgebote, Begrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche, Dachbegrünungsmaßnahmen, naturschutzfachliche Ersatzflächen/-maßnahmen).

2.2.4 Auswirkungen in Folge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Grundsätzlich ist festzustellen, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der ein konkretes Vorhaben beschreibt und definiert. Daher können zum Zeitpunkt der Planaufstellung Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung nicht konkret quantitativ und qualitativ beziffert und beschrieben werden.

Emissionen sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen. Auf die Ausführungen zum Thema Klima/Luft (s. Teil B. Kap. 2.1.1.5 „Bestandsbeschreibung Klima/Luft“, Teil B. Kap. 2.2.1.5 „Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft“, Teil B. Kap. 2.3.5 „Klima/Luft“) wird verwiesen.

Bezüglich des Aspektes „Erschütterungen“ verweist der Markt Zapfendorf auf seine Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.2.2 („Auswirkungen in Folge des Baues und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten“). Vibrationen o. ä. (z. B. durch den Betrieb haustechnischer Anlagen) können dauerhaft mit geeigneten technischen Mitteln auf das zulässige Maß minimiert bzw. ganz ausgeschlossen werden, so dass hier von keinen unzulässigen Auswirkungen auszugehen ist. Dies bedarf keiner besonderen Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung.

Durch neue Gebäude wird Wärme abgestrahlt. Der Umfang richtet sich nach Gebäudeisolierung, Fassaden-/Dachflächengröße und Heizintensität. Diese Informationen sind zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt. Die Gebäude- und die Verkehrsflächen nehmen durch Sonneneinstrahlung Wärme auf und geben sie an die Umwelt ab. Je stärker die Flächen begrünt sind, desto weniger heizen sie sich auf und können dementsprechend geringere Wärmemengen abgeben. Der BBP/GOP trifft Festsetzungen zur Dachbegrünung, zum Anteil von Grün-, Frei-, Bau- und Verkehrsflächen und zu Pflanzgeboten, um diesbezügliche Auswirkungen zu minimieren.

Lichtemissionen gehören zu den potenziell schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG. Derartige, vom Plangebiet ausgehende Emissionen (z. B. Blendungen, Aufhellungen, Reflektionen, Spiegelungen) gegenüber den an den Geltungsbereich angrenzenden, schutzwürdigen Nutzungen, baulichen Anlagen und Einrichtungen sind unzulässig. Unter diesem Aspekt von besonderer Schutzwürdigkeit sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die Wohngrundstücke. Zur Vermeidung solcher Auswirkungen sieht der BBP/GOP Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme vor. So sind u. a. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie (egal, ob auf dem Dach oder an Fassaden montiert) durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. entspiegelnde Folien, Beschichtungen, optimierte Ausrichtung, Neigung) so auszuführen, dass die vorbeschriebenen Auswirkungen unterbunden werden.

Der BBP/GOP bereitet keine Nutzungen, baulichen Anlagen und/oder Einrichtungen vor, von denen Strahlung (z. B. Elektro-, Magnetwellen, Radioaktivität, Hitze) ausgeht.

Mit dem Schutz vor Lärm bzw. gegen Lärm hat sich der BBP/GOP auseinandergesetzt. Auf die diesbezüglich wirksam werdenden Festsetzungen wird verwiesen.

Es ist davon auszugehen, dass in Folge des Betriebes des geplanten Wohngebietes keine besonders wahrnehmbaren, gebietsuntypischen Gerüche entstehen werden.

Baubedingte Auswirkungen (z. B. Lärm, Staub, akustische, optische Reize) im Zuge der Errichtung des Wohngebietes inkl. aller dazugehörigen baulichen Anlagen und Einrichtungen sind im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft unvermeidbar, jedoch zumutbar, sofern sie sich im für Baustellen betriebsüblichen und zulässigen Rahmen bewegen. Es handelt sich um temporäre Auswirkungen, die sich üblicherweise auf den Tagzeitraum beschränken. Es sind baubedingte Erschütterungen im für Baustellen typischen Umfang (z. B. Verdichtung zur Herstellung des Planums, von Leitungsrabensohlen, von Frostschutzschichten, lageweisen Auffüllungsarbeiten) zu erwarten.

Die Regelung und Abwicklung des Baustellenverkehrs erfolgt u. a. auf Grundlage von Verkehrsschauen und Abstimmungen mit den relevanten Stellen (Markt Zapfendorf, LRA, Sicherheitsbehörden, Baufirmen) außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Gefährdungspotenziale können durch geeignete Gegenmaßnahmen gelöst werden, so dass sich in Folge des BBP/GOP vor Ort keine unlösbaren Konflikte abzeichnen.

Ganz allgemein ist davon auszugehen, dass im Plangebiet zukünftig mit Emissionen im für ein Wohngebiet üblichen, erwartbaren und zulässigen Umfang zu rechnen ist. Hierunter fallen u. a. Emissionen durch Parkplatzsuch-, Anliefer- und Anwohnerverkehr und/oder durch haustechnische Anlagen. Für diese Emissionen gelten die relevanten Regelwerke, Gesetzesgrundlagen sowie sonstigen Vorgaben nach dem Stand der Technik, die allgemein gültig und zu beachten/einzuhalten sind.

2.2.5 Auswirkungen in Folge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere der vorgeschalteten Arbeiten zur Freimachung des Baugeländes, fallen voraussichtlich folgende Abfallarten an:

- Oberboden mit Vegetationsauflage/grasig - krautigem Bewuchs
- Baugrundboden
- Natürliche Mineralgemische, Schotter usw. aus dem Bereich der ungebundenen Tragschichten der bestehenden Straßen/Wirtschaftswege

Diese sind im Rahmen der Bauabwicklung durch die bauausführenden Firmen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. wiederzuverwenden. Ein weiterer Regelungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich nicht. Genaue Mengenangaben sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich.

Betriebsbedingt werden zukünftig wohngebietstypische Abfälle (z. B. Hausmüll, Biomüll, Gelber Sack, Windsack, Gartenabfälle, Papier, Glas) anfallen. Diese sind gesondert einer geordneten, qualifizierten Entsorgung zuzuführen. Auch hier können an dieser Stelle exakte, quantifizierbare und qualifizierbare Mengenangaben nicht gemacht werden.

Ein qualifiziertes Müllentsorgungssystem (z. B. Abholung, Transport, Wiederverwertung, Mülltrennung) ist vorhanden, wird durch den Landkreis Bamberg organisiert und durch die von ihm beauftragten Abfuhrunternehmen ausgeführt.

Die Entwässerung der Geltungsbereichsflächen ist im Trennsystem vorgesehen und möglich. Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt und dort aufbereitet. Auch diesbezüglich lassen sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung Mengen weder quantifizieren noch der Art der Abwässer nach qualifiziert vorhersagen. Die Kläranlage entspricht dem Stand der Technik ist für die Bewältigung zusätzlicher neuer Mengen ausgelegt.

2.2.6 Auswirkungen der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Da sowohl eine qualifizierte Trinkwasserversorgung als auch eine ebensolche Schmutzwasser- und Müllentsorgung gewährleistet sind, bestehen unter diesen Aspekten keine unkalkulierbaren Gefahren für die menschliche Gesundheit (z. B. in Folge des Konsums potenziell verunreinigten Trinkwassers oder der Ansteckungsgefahr durch eine fehlende Schmutzwasserbeseitigung und -aufbereitung, durch eine fehlende Müllentsorgung und damit einhergehendem Schädlingsbefall des Plangebietes).

Nach derzeitigem Kenntnisstand handelt es sich bei den Plangebietsflächen nicht um Altlastenflächen bzw. nicht um kontaminierte und/oder mit Kampfstoffen/-mitteln belastete Flächen, so dass unter diesen Aspekten eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit (z. B. durch Ausgasungen, Gerüche) nicht zu befürchten ist.

Aufgrund der im BBP/GOP festgesetzten Art der Nutzung sind Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit grundsätzlich auszuschließen. Hier zulässige Nutzungen sind mit dem Gefahren-/Risikopotenzial z. B. von Industriegebieten o. ä. nicht vergleichbar (z. B. kein Vorkommen von Störfallbetrieben, keine Materialproduktionen, kein Umschlag gefährlicher Stoffe in großen Mengen wie z. B. Treibstoffe). Die mit dem BBP/GOP gesicherten Flächen und die damit funktional verbundenen Nutzungen tragen dazu bei, das soziale und kulturelle Leben zu fördern.

Unkalkulierbare Risiken für das kulturelle Erbe (z. B. Bau-, Kultur-, Bodendenkmäler, immaterielles Erbe) sind nicht zu erkennen.

Gemäß Auskunft des Marktes Zapfendorf sind im gesamten Gemeindegebiet keine Störfallbetriebe vorhanden. Damit potenziell verbundene, negativ erhebliche Auswirkungen auf die sich im Plangebiet aufhaltenden Menschen können ausgeschlossen werden. In einem Wohngebiet ist die Ansiedlung von Störfallbetrieben nicht möglich. Insofern ergibt sich ausgehend von den geplanten Bauflächen gegenüber den benachbarten Siedlungsgebieten hinsichtlich der menschlichen Gesundheit weder eine Verbesserung noch eine Verschlechterung der Gefährdungslage. Auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.6 („Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB“) wird hingewiesen.

Die Ansiedlung produzierender und in der Regel dann auch stark emittierender Gewerbebetriebe o. ä. ist im Plangebiet gleichfalls unzulässig, so dass

sich unter diesem Aspekt gegenüber dem Status quo auch eine erhebliche, unzulässige und gesundheitsgefährdende Zunahme der Schadstoffbelastung in der Luft verneinen lässt.

2.2.7 Auswirkungen der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Hinsichtlich der Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz ist festzustellen:

- Europarechtlich geschützte Gebiete (FFH-, SPA - Gebiete) sind weder im Plangebiet noch in seinem Umfeld vorhanden und in Folge der Planung nicht betroffen.
- Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 BayNatSchG (Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) i. V. m. den § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), § 24 BNatSchG (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler) und § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsteile) sind im Geltungsbereich und/oder dessen Umfeld nicht ausgewiesen.
- Gemäß Aussage und Darstellung der Internetplattform „FIS - Natur Online (FIN - Web)“ befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Flächen des „Bayerischen Ökoflächenkatasters“ (Ausgleichs-, Ersatz-, Ankaufs-, Ökointoflächen, sonstige Flächen).
- Naturdenkmale sind weder im Geltungsbereich noch in seinem Umfeld vorhanden.
- Amtlich kartierte Biotope sind gemäß Auskunft der Biotopkartierung Bayern/Flachland im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden.
- Gesetzlich geschützte Biotope i. S. d. § 30 BNatSchG bzw. des Art. 23 BayNatSchG sind nicht vorhanden/nicht betroffen.

Im Umfeld des BBP/GOP bzw. direkt an diesen angrenzend sind keine sonstigen Vorhaben und Planungen bekannt/vorhanden, die im Sinne kumulierender Folgeeffekte berücksichtigt werden müssten.

Im Plangebiet selber sind keine besonderen, sonstigen Umweltprobleme bekannt/vorhanden.

2.2.8 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima sowie Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Auf die diesbezüglich relevanten, vorhergehenden Ausführungen wird verwiesen. Diese gelten hier sinngemäß. Das im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften geschnürte Maßnahmenbündel hat alles auf der Ebene der Bauleitplanung mögliche und zulässige unternommen, um sowohl die Folgen des Klimawandels zu berücksichtigen als

auch die Folgen der Planung auf das „Stadtklima“ zu minimieren. Quantitative bzw. qualitative Angaben zu Art und Ausmaß künftig im Plangebiet entstehender Treibhausgasemissionen können mit einem verhältnismäßigen und zumutbaren Aufwand auf der Ebene der Bauleitplanung nicht getätigt werden.

2.2.9 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe

Vorliegend handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der ein konkretes Vorhaben (z. B. Logistikunternehmen, Fertigungsanlagen) festsetzt, bei dem dann unter diesem Aspekt genauere Angaben gemacht werden könnten. Insofern kann der Markt Zapfendorf eine einschlägige Relevanz dieses Aspektes im konkreten Planfall nicht erkennen und verzichtet auf weitere Ausführungen. Es handelt sich nicht um ein Gebiet, in dem mit bestimmten Stoffen und Techniken hantiert wird (wie z. B. in Gewerbe-/ Industriegebieten).

2.3 **Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder verringert werden sollen**

2.3.1 Schutzgut Mensch

Die Erreichbarkeit der freien Landschaft sowie von Grundstücken Dritter wird in Folge des BBP/GOP nicht beeinträchtigt. Diesbezügliche Belange sind erkannt und planerisch berücksichtigt. Grundstücke Dritter werden nicht abgeschnitten. Wie mit Blick auf die Planzeichnung festzustellen ist, sichert der BBP/GOP Flächen zur Gewährleistung der direkten Anbindung der neuen Siedlungsfläche an die freie Landschaft.

Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung erarbeiteten Festsetzungen dienen dem Schutz des Baugebietes und seiner Bewohner/-innen gegenüber Verkehrslärm und damit der Gewährleistung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse.

Festgesetzt ist, dass Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie (egal, ob auf dem Dach oder an Fassaden montiert) durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. entspiegelnde Folien, Beschichtungen, optimierte Ausrichtung, Neigung) sowie die Beleuchtung künftiger Außen-/Freianlagen so auszuführen sind, dass negativ erhebliche Auswirkungen auf Dritte unterbunden werden.

Es gehen keine für die Allgemeinheit/Öffentlichkeit bedeutsamen, siedlungsnahen Flächen für eine aktive und/oder passive Erholung verloren. Da den Flächen bereits derzeit kein direkter „Erlebniswert“ zugesprochen werden kann, sind diesbezügliche Belange nicht betroffen. Auch der Erlebniswert der umgebenden, verbleibenden Flächen wird nicht in erheblicher Weise gestört/beeinträchtigt. Daher sind unter diesem Aspekt keine weiteren Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen notwendig.

An den bisher bereits vorhandenen, ortsüblichen, auf den Geltungsbereich einwirkenden Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen ausgehend von den umgebenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen, wird sich nichts ändern. Diese sind zudem dann vernachlässigbar bzw. als sozialadäquat zu bezeichnen und

hinzunehmen, wenn sie sich in dem gemäß Immission-/ Lärmschutzgesetzgebung zulässigen Rahmen bewegen. Die Festsetzung diesbezüglich wirksam werdender Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen ist nicht notwendig.

Mit Baulärm ist zu rechnen. Dieser wird auch im Bereich der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen wahrnehmbar sein. Es handelt sich um temporäre Lärmeinflüsse, die mit der Fertigstellung der Bauleistung enden. Die Festsetzung diesbezüglich mindernd wirksam werdender Maßnahmen ist nicht erforderlich.

Ergebnisbewertung: Unter berücksichtigender Wertung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bau-, betriebs- und anlagebedingt jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

2.3.2 Schutzgut Flora/Fauna

Bereits durch die getroffene Standortauswahl (überwiegend intensiv genutzte, artenarme, nährstoffreiche, ausgeräumte, strukturlose Agrarproduktionsflächen) hat der Markt Zapfendorf alles unternommen, um die Auswirkungen auf Flora und Fauna zu minimieren, da es sich aus naturschutzfachlicher sowie artenschutztechnischer Sicht um vergleichsweise geringwertige Flächen ohne besondere Artenvorkommen und Potenziale handelt.

Da im Plangebiet im Rahmen der Bestandsbegehungen keine Wildwechsel festgestellt werden konnten, können derartige Strukturen in Folge der Realisierung des Baugebietes nicht zerstört/beeinträchtigt werden. Im Sinne der Eingriffsminimierung hat der Markt Zapfendorf alles unternommen, um innerhalb des Plangebietes sowie im Austausch des Plangebietes mit der freien Landschaft die Durchlässigkeit nicht zusätzlich zu erschweren/behindern (z. B. durch das Verbot von Einfriedungsmauern). Zudem sind Umläufigkeiten und Ausweichflächen sowie Querverbindungen zur freien Landschaft vorhanden bzw. im BBP/GOP vorgesehen.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung durchgeführt. Auf deren Grundlage kann die Wertigkeit und die Bedeutung der Plangebietsflächen als Lebensraum für im Rahmen der Bauleitplanung prüfrelevante, schützenswerte Pflanzen- und Tierarten sowie deren Vorkommen im Plangebiet abgeschätzt und beurteilt werden. Der Markt Zapfendorf kommt darin zu dem Ergebnis, dass ein unzulässige Schädigung prüfrelevanter Tier- und Pflanzenarten nicht zu erwarten ist. Um dies zu gewährleisten, hat der Markt Zapfendorf artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erarbeitet. Für die saP - relevanten Arten, für welche die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zutreffen könnten, können damit unter Einbeziehung der vorgesehenen, konfliktvermeidenden bzw. -minimierenden Maßnahmen bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes stehen einer Verwirklichung der auf Basis des BBP/GOP zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtung nach Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht entgegen.

Zur optimierten Ein- und Durchgrünung innerhalb des Baugebietes sind Pflanzgebote festgesetzt. Auch die getroffenen örtlichen Bauvorschriften (z. B. zum Thema Beleuchtung, Fassadengestaltung, Verbot von Stein-/ Schottergärten/-flächen, Festsetzung zur Verwendung von Insektennährgehölzen,

Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen) dienen der Minimierung von Auswirkungen auf das Schutzgut.

Ergebnisbewertung: Unter berücksichtigender Wertung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bau-, betriebs- und anlagebedingt jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

2.3.3 Schutzgut Boden

Bei der Planung und der Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), der DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu berücksichtigen.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben der BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18 915 und der DIN 19 731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend der DIN 18 915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend der DIN 19 639 die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/index.htm

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet der folgende Link:

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm

Sollte im Rahmen anstehender baubedingter Arbeiten unerwarteterweise belasteter Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (z. B. Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die Bodenschutzbehörde am

LRA Bamberg ist umgehend zu verständigen. Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines/einer privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt. In diesem Fall ist dann eine qualifizierte Erkundung durch einen/eine Sachverständige(n) für Bodenschutz und Altlasten hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden - Mensch“ und „Boden - Grundwasser“ durchführen zu lassen. Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und dem Baugenehmigungsverfahren vom 26.09.2001 i. V. m. dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 18.04.2002 (Az. II B 5 - 4611.110-007 91) wird hingewiesen.

Bezüglich der Belange der Bodendenkmalpflege wird auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.3.7 („Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“) verwiesen.

Gründungsempfehlungen können nur für den Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Bauwerkslasten und der spezifischen Gründungssituation ausgesprochen werden. Bauwilligen wird empfohlen, jeweils vor Baubeginn ein individuelles Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des spezifisch örtlich anstehenden Untergrundes gewinnen zu können.

Dachbegrünungsmaßnahmen zur Minimierung baubedingter Versiegelungen sind festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl ist der maximal zulässige Versiegelungsgrad begrenzt und damit der Flächenanteil definiert, der nicht versiegelt/überbaut werden darf. Dies trägt zur Eingriffsminimierung bei. Die Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge ist festgesetzt.

Hinsichtlich der zukünftigen, potenziellen Handhabung bodengefährdender Stoffe gelten die spezifischen Schutzvorschriften, Vorgaben, DIN - Normen, Verordnungen. Bei deren Einhaltung sowie ggf. in den Bau- und Betriebsgenehmigungen erfolgter Festlegungen sind betriebsbedingte Auswirkungen in Folge von Leckagen bzw. sonstige Betriebsunfälle mit bodengefährdenden Stoffen weitestmöglich unterbunden/ausgeschlossen bzw. wenn überhaupt dann nur im für Wohngebiete typischen Umfang zu erwarten.

Der Ausgleich unvermeidbar beanspruchter Flächen erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, womit den gesetzlichen Vorgaben nach einer Kompensation entsprochen ist.

Ergebnisbewertung: Unter berücksichtigender Wertung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bau- und anlagebedingt jeweils mittlere, betriebsbedingt hingegen geringe Auswirkungen/ Erheblichkeiten zu erwarten.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Grund-, Schichten-, Sickerwasser: Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme von Grundwasser während der Baumaßnahmen (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. Art. 70 BayWG (Bayerischem Wassergesetz). Der Antrag zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren ist an das LRA Bamberg zu richten. Eine permanente Grundwasserabsenkung, also ein

dauerhafter Eingriff in das Grundwasser, ist grundsätzlich wasserwirtschaftlich unzulässig.

Der Eintrag grundwassergefährdender Stoffe in den Untergrund ist aufgrund der gewählten Nutzungsform weitgehend ausgeschlossen. Hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen gelten die einschlägigen, rechtlichen Bestimmungen und Vorschriften. Bei Anwendung der Gesetze (z. B. WHG), Verordnungen (z. B. bis 31.07.2017 bayerische Anlagenverordnung - VAwS, ab 01.08.2017 Bundes - Anlagenverordnung - AwSV), Verwaltungsvorschriften, technischen Regeln und Merkblätter kann eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden.

Zur Steigerung der Versickerungsrate ist die Verwendung versickerungsfähiger Beläge festgesetzt. Die festgesetzte GRZ regelt den maximal zulässigen Versiegelungsgrad bzw. Grad der Überbauung auf den jeweiligen Grundstücken, was den Flächenverbrauch minimiert und dem Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Böden entgegenkommt. Zudem sind private und öffentliche Grünflächen und interne/externe Ausgleichsflächen festgesetzt, demnach vollständig unversiegelte Flächen.

Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene, hohe Grundwasserstände sowie gegen drückendes Wasser obliegt dem/der Bauherren/-in. Entsprechende, ggf. notwendig werdende Objektschutzmaßnahmen (Auswirkungen: Erhöhte bauliche, technische Anforderungen, Kosten, erhöhter Unterhaltungsaufwand) liegen im Zuständigkeitsbereich des/der Bauherren/-in. Als Schutz gegen Grundwasser wird bei Bedarf eine Abdichtung aller erdberührten Bauteile gegen drückendes Wasser nach DIN 18 195-6 Abschnitt 8 oder durch WU - Beton (wasserundurchlässiger Beton) nach DIN 1045-1 in Kombination mit DIN EN 206-1 und DIN 1045-2 empfohlen. Bei Ausführung von Untergeschossen in WU - Beton nach DIN EN 1992-1-1 und DIN EN 1992-1-1/NA sind die Anforderungen der WU - Richtlinie des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton für die Beanspruchungsklasse 1 und den Lastfall „drückendes Wasser“ sinngemäß zu beachten.

Sofern vorhanden und baubedingt betroffen, sind unterirdische Entwässerungsanlagen (z. B. Drainagen, Drainagesammler, Entwässerungs-/ Wegseitengräben) so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt (sofern notwendig) und das Oberflächen- sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden können, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie an den benachbarten Feldfluren zu vermeiden.

Oberflächengewässer, Oberflächenwasser: Der Schutz baulicher Anlagen gegen den Einfluss von ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser obliegt dem/der Grundstückseigentümer/-in. Entsprechende, ggf. notwendig werdende Objektschutzmaßnahmen liegen im privaten Zuständigkeitsbereich. Jedoch stellt der Markt Zapfendorf mittels Festsetzungen sicher, dass künftige Wohn-/ Hauptgebäude bis zu einem bestimmten Maß über das künftige Straßen- und damit über das Urgeländeniveau hinausgehoben werden können. Dies dient dem vorbeugenden Hochwasserschutz.

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist zu gewährleisten und zu berücksichtigen, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flurstücke, der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen und sonstigen privaten Grundstücken durch innerhalb des Geltungsbereiches anfallendes Oberflächen- und/oder Sickerwasser ausgeschlossen ist. Diesbezüglich gelten die Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung.

Der Markt Zapfendorf hat geprüft, ob die im Umfeld vorhandene Kanalisation dafür ausgelegt und dimensioniert ist, dass künftig im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser geordnet ableiten zu können. Da dies nicht vollständig der Fall ist, hat der Markt Zapfendorf Flächen für die Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Von dort können Teile der künftig anfallenden Niederschlagswassermengen gedrosselt und damit ohne Überlastung der Bestandskanalisation abgeleitet werden.

Zur Entlastung des Kanalnetzes dienen die festgesetzten Dachbegrünungsmaßnahmen sowie die Vorgabe zur Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge. Diese verbessern die Wasserrückhaltung in der Fläche, kompensieren teilweise notwendige Flächenversiegelungen und reduzieren die Flächenabflusswerte.

Ergebnisbewertung: Unter berücksichtigender Wertung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bezogen sowohl auf das Schutzgut Grundwasser als auch auf das Schutzgut „Oberflächengewässer/Oberflächenwasser“ jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

2.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Ziel kann und muss es sein, eine klimagerechte Planung zu erstellen, die sowohl dem Klimaschutz als auch den Anforderungen des Klimawandels Rechnung trägt.

Die für das Schutzgut „Boden“ (s. Teil B. Kap. 2.3.3) und für das Schutzgut „Wasser“ (s. Teil B. Kap. 2.3.4) getroffenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wirken sich auch positiv auf das Schutzgut „Klima/Luft“ aus.

Der Markt Zapfendorf hat geprüft, dass die Plangebietsflächen innerhalb von Flächen mit einer hohen Kaltluftproduktionsfunktion, jedoch nicht innerhalb von Flächen, die als Kaltlufttransport-, als Kaltluftammel- und/oder als Frischlufttransportweg dienen und nicht innerhalb von Frischluftentstehungsgebieten. Das Plangebiet liegt in einer Fläche mit hoher Inversionsgefährdung und einer vorhandenen Kaltluftgefährdung. Daher kann das Plangebiet diesbezüglich gegenüber dem Status quo keine negativ erheblichen Auswirkungen für die übrigen, im Umfeld befindlichen Siedlungsflächen entfalten, d. h. abflussverzögernd wirken bzw. diesbezügliche Barrierewirkungen entwickeln. Positiv wirken sich hier auch die vergleichsweise geringen, festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen aus (2 Vollgeschosse, max. Gebäudehöhe 9,0 m).

Festgesetzt wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ und kein Industrie-/ Gewerbegebiet“. Wohngebiete sind hinsichtlich ihrer Emissionen und ihres Emissionsverhaltens nicht mit diesen Gebieten zu vergleichen. Daher verschärft das Plangebiet die bisherige Situation innerhalb inversionsgefährdeter Bereiche nicht in unzulässiger Art und Weise. Unter lufthygienischen Aspekten gilt, dass sämtliche, potenziell Luftschadstoffe emittierende Anlagen und Einrichtungen dem Stand der Technik sowie den geltenden Gesetzen und Richtlinien entsprechen müssen. Auch dies dient dem Schutz der benachbarten Siedlungsflächen wie auch den zukünftig das neue Wohngebiet nutzenden Menschen. Diesbezügliche Nachweisführungen bzw. Festlegungen sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu treffen.

Baubedingte Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) können außerhalb des Bauleitplanverfahrens durch geeignete Gegenmaßnahmen minimiert werden (z. B. Befeuchtung der Baufelder und Fahr-/Transportwege, langsames Fahren, Abdeckung von Transportfahrzeugen, Einsatz geräusch-, vibrationsarmer Baugeräte nach dem Stand der Technik). Diese sind vergleichbar mit den üblichen Belastungen im Rahmen der bisherigen landwirtschaftlichen Bodenbearbeitung und stellen daher keine unzulässige bzw. zusätzliche Belastung dar. Darüber hinaus handelt es sich um temporäre Auswirkungen.

Durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen soll die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes minimiert werden. Festgesetzt ist die Verwendung klimaresistenter, trockenstressverträglicher, frostharter Laubgehölze. Deren Anpflanzung bietet gegenüber der Verwendung von Koniferen größere Vorteile (z. B. höhere Sauerstoffproduktion, höhere CO₂ - Bindung, bessere Verschattungseffekte, bessere Hitzeverträglichkeit, höhere Staubbindefähigkeit, höhere Trockenstresstoleranz).

Festgesetzt sind Dachbegrünungsmaßnahmen. Sie tragen dazu bei, Auswirkungen auf das Klima in Folge einer reduzierten Aufheizung von Dachflächen und damit verbundenen Hitzeabstrahlung zu minimieren. Darüber hinaus übernimmt die Dachbegrünung Filterfunktion (z. B. Binden von Staub) und entfaltet eine abkühlende Wirkung (in Folge Verdunstungskälte).

Empfehlungen hinsichtlich des Einsatzes von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie, zur Nutzung von Geothermie sowie zur energetisch optimierten Ausführung künftiger Gebäude sind erarbeitet.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen, überbaubaren Grundstücksfläche wird die mit der Überbauung/Versiegelung einhergehende Flächenaufheizung minimiert/limitiert.

Ergebnisbewertung: Unter berücksichtigender Wertung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bau-, betriebs- und anlagebedingt jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

2.3.6 Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung

Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität im bestehenden Siedlungsumfeld ist in Folge der zukünftigen Veränderung des bisher gewohnten Landschafts- und Siedlungsbildes zu verneinen. Zwar verändert sich in Folge der geplanten Siedlungsflächenerweiterung beides, jedoch ist in diesem Zusammenhang die Frage prüfungsrelevant, ob diese Veränderung gegenüber dem Status quo die Anwohner/-innen in einem mehr als geringfügigen Belang bzw. in einem schutzwürdigen oder in einem sonstigen, erkennbaren Belang betrifft. Dies ist nicht der Fall. Grundsätzlich besteht kein Rechtsanspruch hinsichtlich der Wahrung eines derzeit vorhandenen bzw. ggf. möglichen Ausblickes in die freie Landschaft. Weder bei dem bestehenden noch dem geplanten Baugebiet handelt es sich um Siedlungsflächen besonderen Ranges im Hinblick auf das Landschaftsbild. Weder sind sie nach außen durch eine besondere landschaftsbildtechnische Lagegunst gekennzeichnet noch nach innen durch Bauwerke besonderen Ranges, die sie im Sinne eines Ensembles o. ä. einzigartig machen. Es entsteht kein neuer Siedlungsansatz. Das geplante Wohngebiet schließt an vorhandene Siedlungsflächen an und rundet sie nachvollziehbar ab. Eine räumliche Zuordnung der Plangebietsflächen zu be-

stehenden Siedlungsflächen ist gegeben. Mittels Festsetzung gewährleistet der Markt Zapfendorf, dass sich künftig neu entstehende Wohn-/ Hauptgebäude in den Bestand einfügen bzw. diesen fortsetzen (z. B. Vorgaben zur Bauweise, zur max. zulässigen Gebäudehöhe, zu den Dachformen, zur Geschossigkeit, zur Höhenlage des Erdgeschossniveaus, zur Fassadengestaltung). Die festgesetzten Pflanzgebote, die festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen sowie die festgesetzten Maßnahmen zur Dachbegrünung dienen der Ausbildung einer optisch wirksamen Eingrünung und der verbesserten Einbindung der neuen Siedlungsfläche in den örtlichen Landschaftsteil. Der Markt Zapfendorf kann nicht erkennen, dass in Folge der geplanten Baugebietsausweisung historische Sichtachsen, Blickbeziehungen und/oder -bezüge aus dem Gebiet heraus bzw. in das Gebiet hinein erheblich und in unzumutbarer Art und Weise beeinträchtigt/verändert werden.

Ergebnisbewertung: Unter berücksichtigender Wertung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bau-, betriebs- und anlagebedingt jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Baudenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Insofern sind negativ erhebliche Auswirkungen auf diese Schutzgüter auszuschließen. Auf die die Belange der Bodendenkmalpflege betreffenden Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.3.3 („Schutzgut Boden“) wird hingewiesen. Diese gelten hier analog. Die Planung ist so konzeptioniert, dass keine Überplanung bzw. Inanspruchnahme von Grundstücken bzw. Sachgütern nicht beteiligter Dritter erfolgt bzw. notwendig wird. Die Zugänglichkeit zu benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken bzw. zu sonstigen Grundstücken bleibt gegenüber dem Status quo unverändert erhalten. Sonstige Sachgüter, also alle natürlichen und von Menschen geschaffenen Güter, die für den/die Einzelne(n), die Gesellschaft insgesamt oder Teile davon von materieller Bedeutung sind, unabhängig von ihrer kulturhistorischen, wirtschaftlichen oder anderen Bedeutung, sind nicht vorhanden.

Ergebnisbewertung: Unter berücksichtigender Wertung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bau-, betriebs- und anlagebedingt jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

2.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeglichen werden sollen

2.4.1 Ermittlung Eingriffsumfang

Der Markt Zapfendorf hat bei der abwägenden Entscheidung über Art und Umfang des Ausgleiches eigenverantwortlich zu entscheiden, welchen Ausgleich er als sachgerecht ansieht, wie im Übrigen bereits auch aus § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB folgt. Dieser Abwägungsspielraum bezieht sich nicht nur darauf, in welcher Form der Ausgleich erfolgen soll. Es besteht auch keine Rechtspflicht, einen z. B. auf Grundlage des Leitfadens ermittelten Ausgleichsbedarf stets exakt zu 100 % zu decken. In die Abwägung über Art und

Umfang des Ausgleiches sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen auch die von der Ausgleichsregelung nachteilig berührten Belange einzustellen. Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen dürfen keine unverhältnismäßigen Opfer fordern. Damit sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht um jeden Preis festzulegen. Vor diesem Hintergrund vertritt der Markt Zapfendorf die Auffassung, die nachfolgende Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffsumfangs sowie des Ausgleichsbedarfes gemäß den Empfehlungen des Leitfadens in zutreffender Art und Weise durchgeführt zu haben. Die Eingriffsermittlung sowie die Festlegung des daraus resultierenden Ausgleichsbedarfes basiert auf den Empfehlungen des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, die im vorliegenden Fall berücksichtigt und angewendet wird (Neufassung, Stand: 12/2021). Dazu wurde eine Bestandsaufnahme der im Geltungsbereich vorhandenen Flächen und deren entsprechenden Merkmalen und Ausprägungen durchgeführt. Anschließend erfolgte eine Bewertung der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume in Anlehnung an die Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV). Die Intensität des Eingriffes wurde gemäß den Vorgaben des Leitfadens soweit möglich aus dem Maß der baulichen Nutzung abgeleitet. Hierzu diente die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,4). Für die Eingriffsflächen, zu denen keine GRZ vorliegt (z. B. Grün-, Wasserflächen), wurde durch den Markt Zapfendorf ebenfalls gemäß Vorgabe des Leitfadens ein Beeinträchtigungsfaktor in Höhe von 0,0 gewählt. Vermeidungsmaßnahmen, die Beeinträchtigungen teilweise vermeiden, können über einen sog. „Planungsfaktor“ durch Abschläge von insgesamt bis zu max. 20 % vom ermittelten Ausgleichbedarf berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall erfolgt eine naturnahe Gestaltung der Wohngärten, eine dauerhafte Begrünung von Flachdächern, die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin, sowie der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens, wodurch gemäß den Vorgaben des Leitfadens ein Planungsfaktor in Form eines Abschlages in Höhe von 20 % des ermittelten Ausgleichsbedarfes angesetzt werden darf und wird. Die Berechnung erfolgte auf dem nachfolgend dargelegten Rechenweg.

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Ausgleichs-} & = & \text{Eingriffs-} & \times & \text{Wertpunkte BNT/m}^2 & \times & \text{Beeinträchti-} & & \text{Planungs-} \\ \text{bedarf} & & \text{fläche} & & \text{Eingriffsfläche} & & \text{gungsfaktor/} & - & \text{nungs-} \\ & & & & & & \text{GRZ} & & \text{faktor} \end{array}$$

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]
Äcker/Felder	1.442	2	0,0	0
Äcker/Felder	12.854	2	0,4	10.283
Äcker/Felder	1.654	2	1,0	3.308
Extensivgrünland, mäßig extensiv genutzt, artenarm	92	6	0,0	0
Extensivgrünland, mäßig extensiv genutzt, artenarm	3.368	6	0,4	8.083
Extensivgrünland, mäßig extensiv genutzt, artenarm	888	6	1,0	5.328
Artenarme Säume	107	4	0,0	0
Artenarme Säume	1.079	4	0,4	1.726
Artenarme Säume	143	4	1,0	572
Schnitthecken, einheimisch	54	5	1,0	270
Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, teilversiegelt	3	1	1,0	3
Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, teilversiegelt	34	1	0,0	0
Land- und Energiewirtschaftliche Lagerflächen	30	2	0,0	0
Land- und Energiewirtschaftliche Lagerflächen	205	2	0,4	164
Land- und Energiewirtschaftliche Lagerflächen	1	2	1,0	2
Kleingebäude der Land- und Energiewirtschaft	38	0	0,0	0
Kleingebäude der Land- und Energiewirtschaft	30	0	0,4	0
Kleingebäude der Land- und Energiewirtschaft	66	0	1,0	0
Befestigte Flächen (Asphalt, Beton, o. ä.)	32	0	0,0	0
Wirtschaftswege, befestigt	3	1	0,0	0
Wirtschaftswege, befestigt	379	1	1,0	379
Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen	8	3	0,0	0
Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen	410	3	1,0	1.230
Summe	22.920 m²			31.349

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z. B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Je Baugrundstück ist mindesten ein standortgerechter, mindestens kleinkroniger, stadtklimaresistenter, Laubbaum mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zu pflanzen	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	Flach- (FD) und Pultdächer (PD) von Wohn-/Hauptgebäuden, von Garagen/ Carports und von untergeordneten Nebenanlagen sind jeweils mind. mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung (z. B. als Sedumbegrünung als Anspritzbegrünung oder als Sedum - Sprossensaat) zu versehen.	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2.700 bis max. 3.000 Kelvin	Zulässig ist nur eine funktionsbezogene Beleuchtung im Sinne der Beleuchtung von Terrassen, Hauseingängen Grundstückszugängen und Stellplätzen. Für diese Beleuchtung gelten folgende Vorgaben: • Null Prozent Abstrahlung in den oberen Halbraum (Upward Light Ratio ULR = 0 %) • Ausführung mit Nachtabsenkung, warmweißes Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von max. 2.200 Kelvin	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Die Art der Terrassenbeläge kann frei gewählt werden. Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit sind alle sonstigen zu befestigenden Nebenflächen (z. B. Eingangsbereiche, Fußwege, Fahrradabstellplätze, Pkw - Stellplätze, Gebäudevorfächen) in teilversickerungsfähigen Bauweisen auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen, wassergebundene Bauweisen).	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Summe (max. 20 %)		20 %
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		25.079

Tab. 4: Bestandsbewertung mit Ermittlung Ausgleichsbedarf (Quelle: H & P)

Der in Folge der Planung zu kompensierende Ausgleichsbedarf wurde mit **25.079 WP** berechnet (s. Tab. 4). Dieser Eingriff muss umfangsgleich kompensiert werden.

Der Ausgleichsumfang für die Biotop- und Nutzungstypen ergibt sich durch Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten gemäß der folgenden Berechnung:

$$\text{Ausgleichsumfang} = \text{Fläche} \times \frac{\text{Prognosezustand nach Entwicklungszeit} - \text{Ausgangszustand}}{\text{Aufwertung}^{**}}$$

* bei Entwicklungszeiten > 25 Jahre „Timelag“ - Abschlag erforderlich

** bei Entsiegelungsmaßnahmen ggf. mit Entsiegelungsfaktor multiplizieren

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung mit Ortsangabe	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1a	G211	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	G212	Extensivgrünland, mäßig extensiv genutzt, artenreich	8	60	2	-	120
1b	P44	Kleingebäude der Land- und Energiewirtschaft	0	G212	Extensivgrünland, mäßig extensiv genutzt, artenreich	8	31	8	-	248
1c	K11	Artenarme Säume	4	G212	Extensivgrünland, mäßig extensiv genutzt, artenreich	8	1	4	-	4
1d	P42	Land- und Energiewirtschaftliche Lagerflächen	2	G212	Extensivgrünland, mäßig extensiv genutzt, artenreich	8	30	6	-	180
2a	A11	Acker, intensiv	2	B212	Felgehölze mit Hochstammpflanzungen/ Überhältern mit überw. einheim., standortger. Arten, mittlere Auspr.	10	596	7	-	4.172
2b	A11	Acker, intensiv	2	G212	Extensivgrünland, mäßig extensiv genutzt, artenreich	8	187	6	-	1.122
2c	A11	Acker, intensiv	2	B312	4 Einzelbäume, einheimisch, mittlere Ausprägung	9	152	6	-	912
3	P432	Ruderalfläche im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren	4	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung	10	3.328	5	-	16.640
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										23.398

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	23.398
Summe Ausgleichsbedarf	25.079
Differenz	-1.681

Tab. 5: Ermittlung Ausgleichsumfang im Bereich der Ausgleichsflächen (Quelle: H & P)

Die Bestandserfassung (Ausgangszustand), die Bewertung des Ausgangszustandes und die Darstellung des Eingriffes sind in Anlage 1 zu dieser Planbegründung mit Umweltbericht dargestellt.

2.4.2 Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahme

Auf den in der Planurkunde gekennzeichneten Teilflächen des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 248 (Gmkg. Unterleiterbach) Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 935 m² festgesetzt (= 6206 WP). Für die mit einer Breite von 5,0 m festgesetzten, privaten Grünflächen am nördlichen Geltungsbereichsrand gelten hierbei folgende Vorgaben:

- Entwicklung standortgerechter, naturnaher Feldgehölzhecken; Ausführung 3 - reihig, Abstand zwischen den Reihen 1,20 m, Pflanzabstand in den Reihen 1,20 m, versetzt auf Lücke, Verwendung standortgerechter, heimischer, autochthoner Laubgehölze, Vorkommensgebiet 5.1 „Süd-deutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken; Mindestpflanzqualität: vStr., 3 - 6 Triebe je nach Art, wurzelnackt oder mit Topfbällen je nach Art, 60/150, je nach Art; beispielhafte/unverbindliche Vorschläge: *Acer campestre*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Euonymus europaeus*, *Ligustrum vulgare*, *Lonicera xylosteum*, *Prunus spinosa*, *Pyrus communis*, *Rosa canina*, *Sambucus nigra*, *Viburnum lantana*
- Anpflanzung von vier Laubbäumen in der für die Privatgrundstücke geltenden, oben beschriebenen Mindestpflanzqualität.

Für die in der Nordostecke des Geltungsbereiches festgesetzte, öffentliche Grünfläche gelten folgende Vorgaben:

- In den nicht mit einem Pflanzgebot überlagerten Bereichen: Entwicklung einer nährstoffarmen, extensiv gepflegte, bunt blühenden, artenreichen Blumenwiese mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten, mit Unter-/Mittel-/Obergräsern mit einer Saatgutmischung aus 50% Blumen und 50% Gräsern (Ansaatstärke ca. 4,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnellbegrünung, zzgl. 4,0 g/m² Füllstoff zum Hochmischen auf 10,0 g/m²)
- Auf einem Streifen von 5,0 m breite am Westrand: Entwicklung einer standortgerechten, naturnahen Feldgehölzhecken; Ausführung wie für den nördlichen Grünstreifen vorbeschrieben
- Anpflanzung von vier Laubbäumen in der für die Privatgrundstücke geltenden, oben beschriebenen Mindestpflanzqualität.

Für die östlich der „Planstraße C“ festgesetzte öffentliche Grünfläche auf Teilflächen der Fl.-Nr. 175 (Gmkg. Unterleiterbach) im Umfang von ca. 122 m² (= 552 WP) gelten folgende Vorgaben:

- In den nicht mit einem Pflanzgebot überlagerten Bereichen: Entwicklung einer nährstoffarmen, extensiv gepflegte, bunt blühenden, artenreichen Blumenwiese mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten, mit Unter-/Mittel-/Obergräsern mit einer Saatgutmischung aus 50% Blumen und



50% Gräsern (Ansaatstärke ca. 4,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnellbegrü-
nung, zzgl. 4,0 g/m² Füllstoff zum Hochmischen auf 10,0 g/m²)

Dazu erfolgte bereits 2019 auf einer externen Kompensationsfläche (Teilflä-
chen der Fl.-Nr. 1278, Gmkg. Zapfendorf), die vor der Umsetzung eine Ru-
deralfläche (4 WP) darstellte (umgeben von Straßenflächen), die Entwicklung
eines Streuobstbestandes im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem
Grünland, mittlerer bis alter Ausprägung (10 WP). Eine Streuobstwiese kann
sich in einem Zeitraum von 26 - 49 Jahren entwickeln (Wiederherstellbarkeit
W 4), weshalb der Markt Zapfendorf hierfür einen „Timelag“ - Abschlag in Hö-
he von 1 WP vorgenommen hat (Entwicklung seit 5 Jahren). Dementspre-
chend kann nur eine anrechenbare Aufwertbarkeit in Höhe von 5 WP zugrun-
de gelegt werden (10 WP – 4 WP – 1 WP).

Die festgesetzte externe Kompensationsmaßnahme/-fläche ergibt einen Wert
von 16.640 WP. Demnach liegt zusammen mit den internen Ausgleichsflächen
eine rechnerische Differenz im Umfang von - 1.681 WP vor. Es besteht keine
Rechtspflicht, einen z. B. auf Grundlage des Leitfadens ermittelten Aus-
gleichsbedarf stets exakt zu 100 % zu decken. Der Markt Zapfendorf sieht den
Ausgleich daher trotz des o. g. Defizits als erfüllt an.

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

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. plankonfor-
men Alternativen. Nicht erforderlich sind Überlegungen, ob unter Umweltas-
pekten für den betroffenen Bereich andere Nutzungsausweisungen in Betracht
kommen, etwa die Ausweisung naturnaher Flächen anstelle eines „Allgemei-
nen 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 Ausge-
staltung des Planes ohne wesentliche Abstriche an den gemeindlichen Plan-
zielen im Hinblick auf die negativ betroffenen Umweltbelange verträglicher
ausgestaltet werden kann. Der Markt Zapfendorf muss dann die sich ihm auf-
drängenden 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 Belan-
ge einer Rechtfertigung. Dies ist im Zuge der Planbegründung (s. Teil A.) ge-
schehen. Alternativen, die vor dem Hintergrund der gemeindlichen Zielkon-
zeption 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 grund-
satzgemäß gehandelt. Dies wird aus den vorhergehenden Ausführungen deut-

lich. Er hat hierbei seine grundsätzliche, planerische Zielkonzeption nicht aus den Augen verloren.

Bereits in Teil B. Kapitel 1.1.1 („Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes“) hat der Markt Zapfendorf ausgeführt, welche städtebaulichen Gründe ihn zur Überplanung der Geltungsbereichsflächen veranlasst haben.

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“. Auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.1.3 („Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung“) wird verwiesen. 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 seitens 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.

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.

2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB

Unter diesem Aspekt geht es unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG um die Beschreibung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem BBP/GOP zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach

- 1) § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB (Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt)
- 2) § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura - 2000 - Gebiete im Sinne des BNatSchG)
- 3) § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB (umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt)
- 4) § 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB (umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter)
- 5) § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB (die Wechselwirkungen zwischen den Einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a - 7 d BauGB).

Prüfrelevant ist die Frage, in wie weit der BBP/GOP in eine gefahrengeneigte Umgebung hineingeplant wird, in der schwere Unfälle oder Katastrophen auftreten können, und so den Auswirkungen eines externen, schweren Unfalles oder einer externen Katastrophe ausgesetzt wird. Die Auswirkungen wirken gleichsam von außen auf die Geltungsbereichsflächen ein. In diesen Fällen bezeichnet der Begriff „anfällig“ die besondere Verwundbarkeit, Verletzbarkeit oder Schadensanfälligkeit der im Plangebiet künftig zulässigen Nutzungen, baulichen Anlagen und Einrichtungen.

Im Plangebiet ist künftig von einer mittleren Nutzungsdichte und in der Folge von einer mittleren Bevölkerungsdichte/Wohndichte o. ä. auszugehen. Aufgrund der hier künftig etablierten Nutzungen („Allgemeines Wohngebiet“) ist von einem durchschnittlich - normalen Maß besonders schutzbedürftiger Menschen auszugehen (Kleinkinder, Kinder, Jugendliche, Senioren, Kranke, pflegebedürftige Menschen). Vor diesem Hintergrund sind die Plangebietsflächen gegenüber von außen einwirkenden schweren Unfällen und Katastrophen grundsätzlich als durchschnittlich anfällig und insofern als durchschnittlich schutzwürdig zu bezeichnen.

Ursache für Katastrophen (besonders schwerwiegendes schädigendes Ereignis) ist im Regelfall ein Naturereignis (z. B. Hochwasser, Erdbeben, Bergsturz, Lawinen, Steinschläge). Katastrophen können aber auch auf menschlichem Verhalten beruhen (z. B. Flugzeugabsturz, Terroranschlag). Wie sich aus den vorhergehenden Ausführungen ergibt, sind die Flächen des Plange-



bietet hinsichtlich von außen einwirkender Katastrophen grundsätzlich als nicht anfällig zu bewerten.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Umfeld sog. Störfallbetriebe gemäß der Seveso - III - Richtlinie.

Das Plangebiet befindet sich in direktem Umfeld von Bahnanlagen. Mit der Bahn erfolgt üblicherweise auch der Transport von Gefahrgut (Gas, Flüssigkeiten, Chemikalien usw.) sowie von schweren Lasten. Bereits vom technischen Betrieb der Bahnanlagen (z. B. Bewegung, Einsatz von Waggons, Zugmaschinen) geht im Falle von Schadensereignissen ein potenzielles Risiko aus (z. B. durch Entgleisen, Umstürzen). Der Markt Zapfendorf kann jedoch nicht erkennen, dass es sich unter diesen Gesichtspunkten im vorliegenden Planfall um eine besonders spezifische, risikobehaftete Einzelsituation handelt. Tatsächlich werden überall entlang von Gleisanlagen Bauvorhaben realisiert. Hinzu kommt, dass das Plangebiet gegenüber den Gleisen durch den Lärmschutzwall und die in der Mitte der Gleistrassen vorhandene Lärmschutzwand abgeschirmt sind.

Bei den im Plangebiet künftig zulässigen, baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen handelt es sich nicht um Einrichtungen, die besonders anschlag-/terrorgefährdet sind (wie z. B. öffentliche Einrichtungen, Rathäuser, diplomatische Vertretungen, Industrieanlagen, Regierungsgebäude). Insofern ist die Anfälligkeit gegenüber Eingriffen Unbefugter als gering zu bezeichnen.

Auch die umgebungs- und lagebedingte Anfälligkeit der Geltungsbereichsflächen ist im Gesamtüberblick als gering zu bezeichnen.

Prüfrelevant ist die gleichsam „spiegelbildliche“ Frage, ob die künftig im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtung so beschaffen sind, dass hier schwere Unfälle und Katastrophen nach Außen, also auf die Umgebung, beeinträchtigend wirken können.

Mit Blick auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung („Allgemeines Wohngebiet“), die Größe und die Lage des Plangebietes im Verhältnis zu benachbarten, schutzwürdigen Nutzungen (Wohngebiete) ist festzustellen, dass ausgehend von den Plangebietsfläche auf die Umgebung Beeinträchtigungen in Folge schwerer Unfälle und Katastrophen ausgeschlossen sind. Innerhalb des Plangebietes ist nicht von der Ansiedlung gefahrenanfälliger Vorhaben und Nutzungen auszugehen, die sich negativ erheblich auf die benachbarten Siedlungsflächen auswirken könnten.

Das nach dem BBP/GOP zulässige Vorhaben ist für schwere Unfälle bzw. Katastrophen nach Lage und Beschaffenheit nicht geeignet und insofern auch nicht anfällig dafür, in der Nachbarschaft Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a - d und 7 i BauGB hervorzurufen.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)

3.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

3.1.1.1 Umweltbericht

Die Bestandserfassung der örtlichen Verhältnisse erfolgte auf folgenden Grundlagen:

- DFK des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg (zur Verfügung gestellt über den Markt Zapfendorf, Stand: 04/2024)
- Bestandsbegehungen mit Erfassung der örtlichen Verhältnisse (20.03.2024, 08.04.2024), H & P, 96047 Bamberg)
- Überlagerung und Auswertung georeferenzierter Luftbilder mit den Ergebnissen der Bestandserfassung (H & P, 96047 Bamberg)

Die anschließende, prognostische Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden üblicherweise vier Stufen unterschieden: Keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Auswirkungen wurden unter bau-, betriebs- und anlagebedingten Aspekten beleuchtet und bewertet.

Zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung sowie für die Beurteilung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wurden der Bayerische Leitfaden, die Vorgaben und Handlungsempfehlungen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz sowie die Vorgaben des BauGB verwendet und berücksichtigt.

Die Bewertung der Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ erfolgte auf der Grundlage der Geologischen Karte, des FNP/LSP, des LEK, des „Umwelt Atlas Bayern“, des „Bayern Atlas Plus“, sowie auf Grundlage örtlicher Erhebungen und eines Baugrundgutachtens. Darüber hinausgehende Einschätzungen zum Schutzgut „Boden“ und dessen Versickerungsfähigkeit bzw. Tragfähigkeit basieren auf allgemein gültigen Annahmen und Erfahrungswerten.

Im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter „Klima/Luft“ wurden örtlich vorgenommene Einschätzungen herangezogen. Vorhandene Informationen bzw. Grundlagendaten aus dem RP, dem LEK und dem ABSP wurden abgeschöpft. Im Hinblick auf die Thematik „Luft/Mensch“ wurden der FNP/LSP, die einschlägigen Regelwerke sowie gutachterliche Abschätzung zugrunde gelegt.

Der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch/Lärm“ bzw. „Mensch/Erholung“ liegen die einschlägigen Regelwerke, die Angaben des FNP/LSP und des LEK örtlichen Bestandsaufnahmen sowie eine schalltechnische Untersuchung zugrunde.

Das Schutzgut „Landschaftsbild“ wurde mit Hilfe des FNP/LSP, des LEK und des RP in Kombination mit den örtlichen Bestandsaufnahmen und einer Luftbildauswertung eingeschätzt, bewertet und beurteilt.

Die Ausführungen zum Schutzgut „Flora/Fauna“ basieren auf der durchgeführten artenschutzrechtlichen Bestandserfassung (H & P), der Auswertung des FNP/LSP, des LEK, des ABSP, der Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern (M 1 : 500.000, SEIBERT sowie LfU), dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS - Natur - Online), den Arteninformationsseiten des LfU, der amtlichen Biotopkartierung sowie einer Luftbildauswertung.

Mit Hilfe des Bayerischen „Fachinformationssystem Naturschutz“, der amtlichen Biotopkartierung, des RP, des FNP/LSP, des ABSP sowie von Ortsbegehungen wurde das Vorliegen von Schutzgebieten und amtlich kartierten bzw. gesetzlich geschützten Biotopen abgefragt und geprüft.

Das Schutzgut „Kultur“ wurde nach einer örtlichen Bestandsaufnahme sowie nach Prüfung vorhandener Datengrundlagen des BLfD („Bayerische Denkmal Atlas“ bzw. „Bayern Atlas Plus“), des LEK sowie auf Basis der örtlichen Bestandsaufnahmen beurteilt.

3.1.1.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)/ Relevanzabschätzung

Das methodische Vorgehen und die Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 20. August 2018 Az.: G7-4021.1-2-3 eingeführten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ mit Stand 08/2018. Hierfür wurden die in Teil B. Kapitel 3.1.1.1 („Umweltbericht“) aufgelisteten Daten/Informationen/Unterlagen berücksichtigt.

3.1.1.3 Schalltechnische Untersuchung

Für die schalltechnischen Berechnungen wurde das Programm SoundPLAN der Sound-PLAN GmbH, Backnang in der Version 9.0 verwendet. Das den Berechnungen zugrunde liegende Digitale Geländemodell wurde mithilfe folgender Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung generiert:

- DGM1-Daten (1m-Gitter / ASCII-txt (at) Standard)
- 3D-Gebäudemodell LoD2 / CityGML-Format

3.1.1.4 Baugrundgutachten

Für die Bearbeitung wurden im Wesentlichen die folgenden Unterlagen verwendet:

- Geologische Karte von Bayern M 1 : 25 000, Blatt 5931 Ebensfeld
- Digitale Hydrogeologische Karte, M 1 : 100.000 (dHK100)

- Lageplan(Luftbild) M 1 : 1.500 (Stand:18.07.2023)
- Ergebnisse von Kleinrammbohrungen, Rammsondierungen, Feldsicker-tests und Laborversuchen durch das Ing. - Büro Dr. Ruppert & Felder, Bayreuth
- Ergebnisse von chemischen Laboranalysen durch das AGROLAB Labor GmbH, Bruckberg
- Ergebnisse von Ortsbesichtigungen und Besprechungen zwischen Vertretern des Auftraggebers und dem Ing. - Büro Dr. Ruppert & Felder

Die Vermessung der Bohransatzpunkte in Lage und Höhe wurde mittels einem Global Positioning Systems (GPS) durchgeführt. Der Untergrund wurde durch insgesamt zehn Kleinrammbohrungen (KRB) sowie sechs Sondierung mit der schweren Rammsonde (DPH) erkundet. Die Ergebnisse sind entsprechend den Kennzeichnungen der DIN 4023 in vier von Südwesten nach Nordosten verlaufenden Schnitten dargestellt.

3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung fehlen konkrete Angaben (Langfristanalyse) zu den im Plangebiet vorhandenen niedrigsten, mittleren und höchsten Grundwasserständen. Genaue Kenntnisse zu den lokalen klimatischen Verhältnissen sind nicht bekannt. Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht bestanden nicht.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

3.2.1 Allgemeine Hinweise

Gemäß Punkt 3 b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und den §§ 2 a und 4 c BauGB besteht eine Überwachungspflicht für die erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des BBP/GOP auf die Umwelt. Gegenstand des Monitorings sind die Umweltfolgen, die sich aufgrund der Realisierung des Planes ergeben. Primärer Anwendungsbereich des durch die Umweltprüfungs-Richtlinie (UP - RL) vorgegebenen Monitorings ist es, die notwendigerweise mit mehr oder weniger deutlichen Unsicherheiten verbundenen, prognostischen Folgeabschätzungen bei der Planaufstellung im Nachhinein unter Kontrolle zu halten. Dabei geht es nicht um ein umfassendes Überwachungssystem für die Umweltfolgen aller Planungen. Vielmehr hat sich der Bundesgesetzgeber bewusst dafür entschieden, die Ausgestaltung des Monitorings nach Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren den Kommunen, in diesem Fall dem Markt Zapfendorf, entsprechend den Bedürfnissen und Erfordernissen des jeweiligen Umweltberichtes und des kommunalen Planungskonzeptes zu überlassen.

3.2.2 Herleitung der Überwachung

Das Überwachungskonzept konzentriert sich auf die prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen. In der Praxis soll für die im Umweltbericht dargelegten und als erheblich erkannten Umweltauswirkungen geklärt werden, ob - und wenn ja, wie - diese überwacht werden sollen.

Grundlegend für die Planung der Überwachung ist die Beantwortung der Fragen, was im Einzelfall zu überwachen ist, wer überwacht sowie wann und wie überwacht werden soll. Hierzu wird auf die tabellarische Übersicht in Anlage 3 zur Planbegründung mit Umweltbericht verwiesen. Bei der Überwachung kann auf interne Organisationsstrukturen der Kommunalverwaltung zurückgegriffen werden. Sofern ohnehin noch nicht bereits geschehen, empfiehlt es sich gegebenenfalls, dass zukünftig die Überwachung bei einer Stelle in der Verwaltung zentral koordiniert wird. Die eigentliche Durchführung der Überwachung erfolgt dann unter Ausnutzung bestehender behördlicher Überwachungsstrukturen in Arbeitsteilung bei den jeweils fachlich kompetenten bzw. zuständigen kommunalen Dienststellen sowie unter Einbeziehung übergeordneter Fachstellen (z. B. LRA, WWA, AELF, Regierung). Ergänzend kann der Markt Zapfendorf die Kooperation z. B. mit Umweltverbänden und/oder mit ehrenamtlich Interessierten suchen.

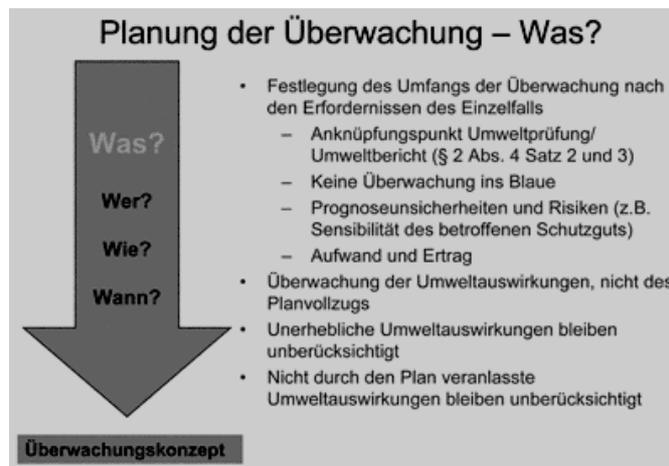


Abb. 13: Schematischer Überblick über den schrittweisen Ablauf auf dem Weg zum Überwachungskonzept für das Monitoring (Quelle: Deutsches Institut für Urbanistik)

Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit, die Durchführung von Überwachungsmaßnahmen auf einen Vorhabenträger zu übertragen oder deren Kosten in Folgekostenvereinbarungen einzubeziehen (z. B. im Rahmen städtebaulicher Verträge).

Im Rahmen des Monitorings geht es nicht um die Befriedigung eines fachlich motivierten, naturwissenschaftlichen Erkenntnisinteresses, sondern darum, Anhaltspunkte für erhebliche Abweichungen von den im Umweltbericht prognostizierten Umweltauswirkungen zu erfassen, d. h. der Markt Zapfendorf soll auch ohne aufwändige, eigene Ermittlungen von Umweltdaten seiner Überwachungspflicht nachkommen können.

3.2.3 Beschreibung der Überwachung

Auf die Ausführungen in Anlage 3 zu dieser Begründung wird verwiesen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet (= Geltungsbereich) liegt am westlichen Siedlungsrand von Unterleiterbach, direkt östlich an der Bahnstrecke 5100 „Bamberg – Hof“ bzw. 5919 „Eitersdorf - Leipzig - Neuwiederitsch“ bzw. westlich der Staatsstraße St 2197 („Lichtenfelser Straße“). Beabsichtigt ist die planungsrechtliche Sicherung von Flächen zur anschließenden baulichen Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ inkl. der dazugehörigen straßenmäßigen Erschließung. Der BBP/GOP umfasst eine Geltungsbereichsfläche von ca. 2,29 ha, die aktuell nahezu ausschließlich landwirtschaftlich (Acker-, Grünlandflächen) genutzt werden. Die Flächen sind unversiegelt. Von der Planung sind ausschließlich Flächen geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit betroffen. Betroffenheiten amtlich kartierter Biotope und/oder gesetzlich geschützter Biotope sowie von Schutzgebieten liegen nicht vor. Der naturschutzfachliche Kompensationsbedarf wurde berechnet. Hierfür sind interne Kompensationsflächen im Umfang von ca. 1.057 m² und externe, außerhalb des Geltungsbereiches liegende Kompensationsflächen auf Teilen des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1278 (Gmkg. Zapfendorf) im Umfang von 3.328 m² festgesetzt. Die nachfolgende Tabelle 6 fasst die Ergebnisse bau-, anlage- und betriebsbedingter Auswirkungen (bezogen auf die Schutzgüter) in Form einer Kurzübersicht zusammen.

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch/Lärm	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	gering
Mensch/Erholung	geringe Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	gering
Flora/Fauna	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Grundwasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Oberflächenwasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschafts-/Siedlungsbild	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur-/Sachgüter	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering

Tab. 6: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.2 (Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen/-plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden“) sowie in Teil B. Kapitel 3.1 („Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

(z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse) wird hingewiesen. Weiterhin wurden folgende Quellen herangezogen:

- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Bamberg. 08/2006. München
https://www.lfu.bayern.de/download/natur/absp/data_ba.zip
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online - Viewer)
<http://fisnat.bayern.de/finweb>
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Umwelt Atlas Bayern
www.umweltatlas.bayern.de/startseite/
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Vogelschlag an Glasflächen. 09/2019. Augsburg
https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf
- BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden. Stand: 12/2021, München
- BAYER. STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Lesefassung Stand: 01.06.2023
<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>
- BAYER. STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT: Bayern Atlas Plus
https://geoportal.bayern.de/geodatenonline/seiten/bayernatlas-plus_info
- ERNST, ZINKHAHN, BIELENBERG, KRAUTZBERGER: BauGB. Kommentar (Loseblattsammlung, 6 Bände), Stand 10/2023 (152. Ergänzungslieferung), Verlag C. H. Beck, München
- FICKERT, FIESELER: Baunutzungsverordnung. Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes. 12. Grundlegend überarbeitete und ergänzte Auflage, 04/2014, W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart
- FICKERT, FIESELER: Der Umweltschutz im Städtebau. Ein Handbuch für Gemeinden zur Bauleitplanung und Zulässigkeit von Vorhaben. 1. Auflage, 07/2002, vhw Verlag - Dienstleistungs GmbH, Bonn
- GIERKE, SCHMIDT - EICHSTAEDT: Die Abwägung in der Bauleitplanung. Gestaltungsspielräume - Grenzen - Direktiven. Verlag W. Kohlhammer, 1. Auflage 2019, Stuttgart
- JÄDE, DIRNBERGER: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO). Context Kommentar. 9. Auflage, 02/2018, Boorberg Verlag, Stuttgart, München, Hannover, Berlin, Weimar, Dresden
- KUSCHNERUS: Der sachgerechte Bebauungsplan. Handreichung für die kommunale Planung. 4. Auflage, 12/2010, vhw Verlag - Dienstleistungs GmbH, Bonn

- REGIERUNG VON OBERFRANKEN: Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken - West (LEK 4) (Stand: 2005)
<https://www.oberfranken-west.de/custom/lek4/index.htm>
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERFRANKEN-WEST: Regionalplan Region Oberfranken - West (4) (Stand: 06/2023), 96052 Bamberg
<http://www.oberfranken-west.de/Regionalplan/Karten>
- RIXNER, BIEDERMANN, STEGER: Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO. 2. Auflage, 06/2014, Bundesanzeiger Verlage GmbH, Köln
- STORM, BUNGE: Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung. Band 1 - Band 5, Stand der Lieferung: 04/2023. Erich Schmidt Verlag, Berlin
- STUER: Der Bebauungsplan. Städtebaurecht in der Praxis. 5. Auflage, 08/2015, C.H. Beck oHG, München
- STUER: Der Bebauungsplan. Städtebaurecht in der Praxis. 5. Auflage, 08/2015, C.H. Beck oHG, München

Aufgestellt:

Dipl. - Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)

Stadtplaner (ByAK)

Dipl. - Ing. Klara Plass

Bamberg, den 20.06.2024

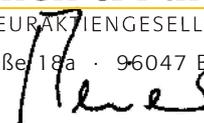
G:\ZAP2301\Bauleitplanung\BBP\leg-2024-06-20_VE.doc



Höhnen & Partner

INGENIEURARCHITEKTENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg



ANLAGEN

- | | |
|-----------|---|
| Anlage 1: | Bestands-, Bewertungs-, Eingriffsplan |
| Anlage 2: | Dokumentation artenschutzrechtlicher Bestandsbegehungen |
| Anlage 3: | Übersichtstabelle Monitoring |