



Markt Zapfendorf

Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan

im Bereich Bebauungs- und Grün-
ordnungsplan
„Unterleiterbach -West“

Planbegründung

mit separatem Umweltbericht

Vorentwurf vom 20.06.2024

Bearbeitung:

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

Dipl. - Ing. Klara Forstner



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	2
3.1	Verfahrensart	2
3.2	Behörden-, Trägerbeteiligung	2
3.3	Öffentlichkeitsbeteiligung	4
3.4	Verfahrensverlauf	4
3.5	Verfahrensdurchführung	4
4.	LAGE UND ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES	4
4.1	Lage des Änderungsbereiches	4
4.2	Abgrenzung des Änderungsbereiches	6
5.	PLANGRUNDLAGEN	6
5.1	Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 04/2023)	6
5.2	Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand: 03/2024, 04/2024 und 05/2024)	6
5.3	Planunterlagen	6
6.	PLANUNGSVORGABEN	7
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)	7
6.1.1	Ziele (Z) der Raumordnung	7
6.1.2	Grundsätze (G) der Raumordnung	9
6.2	Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 06/2023; Fortschreibung Ziel B VI „Siedlungswesen“)	16
6.2.1	Ziele (Z) der Raumordnung	16
6.2.2	Grundsätze (G) der Raumordnung	20
6.3	Überörtliche Planungen	22
6.4.	Interkommunales Abstimmungsgebot	23
7.	STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME	23
7.1	Bestandsbeschreibung	23

7.2	Schutzgebiete	25
7.3	Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler	26
7.4	Geologie/Baugrund	26
7.5	Altlasten	27
7.6	Geothermie	27
7.7	Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser	27
7.7.1	Allgemeine Informationen	27
7.7.2	Hochwassergefahrenflächen	28
7.7.3	Risikokulisse 2011/2018	29
7.7.4	Wassersensible Bereiche	29
7.7.5	Grundwasser/Schichtenwasser	30
7.7.6	Oberflächenwasser/Oberflächengewässer	30
7.8	Sonstige Schutzgüter und Belange	31
7.8.1	Landschafts-/Siedlungsbild	31
7.8.2	Gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse	31
7.8.3	Landwirtschaft	32
7.8.4	Staatsstraße St 2197/„Lichtenfelser Straße“	32
7.8.5	Bahnanlagen	32
8.	ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN	33
8.1	Art der baulichen Nutzung	33
8.2	Verkehrsflächen	33
8.3	Flächen für die Abwasserbeseitigung	33
8.4	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	34
8.4.1	Allgemeine Hinweise	34
8.4.2	Schmutzwasserbeseitigung	34
8.4.3	Niederschlagswasserbeseitigung	34
8.4.4	Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung	34
8.4.5	Müllbeseitigung	35
8.5	Immissionsschutz	35
8.5.1	Verkehrslärm	35
8.5.2	Landwirtschaftliche Emissionen	35
8.6	Sonstige Planzeichen und Darstellung	35
9.	ARTENSCHUTZ	36
10.	FLÄCHENBILANZ	36
11.	GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN	36
B.	UMWELTBERICHT	37



A. PLANBEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlagen der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (FNP/LSP) 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, sowie
- 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.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Der Markt Zapfendorf betreibt das (verbindliche) Bauleitplanverfahren mit der Bezeichnung Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) „Unterleiterbach - West“. Die Geltungsbereichsflächen des BBP/GOP liegen am nord-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“). Städtebauliches Ziel des Marktes Zapfendorf ist in diesem Bereich die planungsrechtliche Sicherung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen zur Entwicklung eines „Allgemeines Wohngebietes („WA“)“ gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO inkl. der dazugehörigen und für die Erschließung notwendigen Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Der Markt Zapfendorf verfügt über einen wirksamen FNP/LSP (festgestellt am 27.09.2001, genehmigt am 24.10.2001, wirksam seit 09.11.2001).

Mittlerweile liegt die 8. FNP-/LSP - 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.

Wie aus der Abbildung (Abb.) 1 ersichtlich wird, kann der BBP/GOP „Unterleiterbach - West“ nicht aus dem FNP/LSP entwickelt werden, da dieser innerhalb der Geltungsbereichsflächen des BBP/GOP bis dato Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB darstellt (s. Abb. 1, hellgelbe Flächen innerhalb des in hellblau umrandeten Bereiches). Des Weiteren ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Festplatz" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 a BauGB dargestellt (s. Abb. 1 rosarote Fläche „FP“ mit schwarzen Punkten eingerahmt innerhalb des in hellblau umrandeten Bereiches).



Abb. 1: Ausschnitt FNP/LSP (Geltungsbereich des BBP/GOP „Unterleiterbach - West“ mit hellblau gestrichelter Linie schematisch umgrenzt, Darstellung genordet, ohne Maßstab (o. M.), Quelle: Markt Zapfendorf)

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen und die Aufstellung des BBP/GOP „Unterleiterbach - West“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 durchführen zu können, muss der wirksame FNP/LSP geändert werden. Hierzu fasste der Marktgemeinderat Zapfendorf am 20.06.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den notwendigen Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Änderungsverfahrens.

3. VERFAHREN

3.1 Verfahrensart

Durchgeführt wurde das durch das BauGB vorgegebene Regelverfahren mit der frühzeitigen und mit der förmlichen Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB bzw. gemäß §§ 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 durch Planänderung in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Darstellungskatalog gemäß § 5 Abs. 2 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 Ebenfeld

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 Behörden-/Trägerbeteiligung:	08.07.2024 - 09.08.2024
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	-
Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	-
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	-
Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung:	-
Feststellungsbeschluss:	-
Genehmigung:	-
Bekanntmachung Genehmigung:	-

3.5 Verfahrensdurchführung

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

4. LAGE UND ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

4.1 Lage des Änderungsbereiches

Der Markt Zapfendorf liegt im Landkreis Bamberg am „Main“, zwischen der Gemeinde Scheßlitz im Osten und der Gemeinde Rattelsdorf im Westen, südlich der Gemeinde Ebensfeld und nördlich der Gemeinde Breitengüßbach (s. Abb. 2). 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 (s. Abb. 2). Der Änderungsbereich (ÄB) liegt am westlichen Siedlungsrand von Unterleiterbach, direkt östlich an den beiden vorgenannten Bahnstrecken bzw. westlich der Staatsstraße St 2197 („Lichtenfelser Straße“) (s. Abb. 2 und 3).



Abb. 2: Lage des Ortsteiles Unterleiterbach (rot gestrichelt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

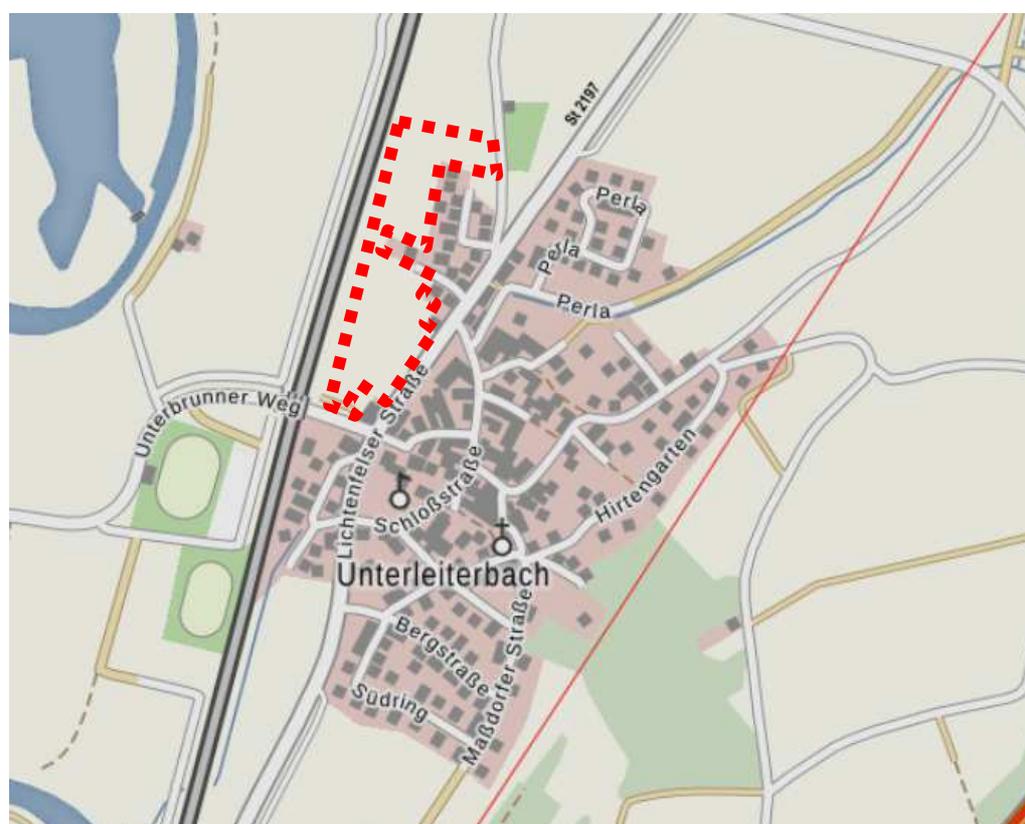


Abb. 3: Lage des ÄB im Siedlungskörper von Unterleiterbach (mit rot gestrichelter Linie schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

4.2 Abgrenzung des Änderungsbereiches

Die Größe des ÄB beträgt ca. 2,61 ha. Der ÄB liegt vollflächig in der Gemarkung (Gmkg.) Unterleiterbach, wird

- im Norden durch das Grundstück mit der Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 248 (Flächen für die Landwirtschaft, Acker),
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 169/2 und 167/9 (beides Brach-, Ruderal-, Lager-, Baustelleneinrichtungsflächen) bzw. 154/7 („Lichtenfelser Straße“ und „Unterbrunner Weg“, Fahrbahn mit Gehweg),
- im Westen durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 169 (Flächen für die Landwirtschaft, Acker), 172 (Wirtschaftsweg), 175 (Fläche für die Landwirtschaft, Grünlandfläche), 249 (Wirtschaftsweg) und 248 (Flächen für die Landwirtschaft, Ackerflächen) sowie
- im Osten durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 250 („Michael - Küchel - Straße“), 174 (noch nicht bebautes Privatgrundstück), 174/1 und 172/7 - 172/13 und 173 (alles Privatgrundstücke mit Wohngebäuden, Nebenanlagen, Gartenflächen), 154/1 („Lichtenfelser Straße“/St 2197), 167/5, 167/8 und 167/7 (alle drei Privatgrundstücke mit Wohngebäuden, Nebenanlagen, Gartenflächen)

begrenzt und umfasst voll- bzw. teilflächig (TF) die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 166, 167, 169 (TF), 172 (TF), 175 (TF), 175/1, 248 (TF) und 249 (TF).

5. PLANGRUNDLAGEN

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

Der Planänderung liegt die DFK des ADBV Bamberg zugrunde (zur Verfügung gestellt durch den Markt Zapfendorf, Stand: 04/2023). Die DFK ist der Planzeichnung in schwarzer Farbe dargestellt.

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.

5.3 Planunterlagen

Bestandteile der FNP-/LSP - Änderung sind:

- Planurkunde, Maßstab M 1 : 5.000, Vorentwurf (Stand: 20.06.2024), H & P, 96047 Bamberg
- Planbegründung zum Vorentwurf (Stand: 20.06.2024), 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. 4, Fläche in Hellgelb dargestellt) und hier in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf (s. Abb. 4, 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.

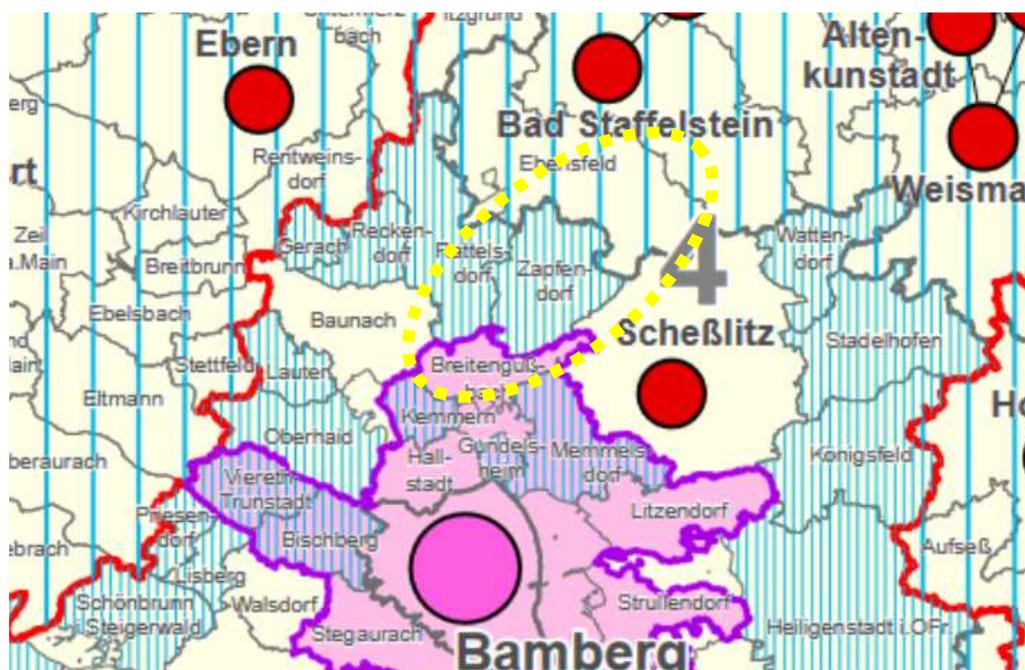


Abb. 4: Ausschnitt aus der Strukturkarte (Lage der Marktgemeinde Zapfendorf gelb gestrichelt dargestellt, Abgrenzung schematisch, Darstellung genordet, o. M., Quelle: LEP)

Für die FNP-/LSP - Änderung 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:

Die FNP-/LSP - Änderung ist ein Baustein, die Bedeutung des Marktes Zapfendorf als lebenswerte Gemeinde zu erhalten, auch als Wohnstandort zu stärken und für die Zukunft zu sichern, in dem sie 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:

Die FNP-/LSP - Änderung bereitet keine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen vor. Bei den überplanten Flächen handelt es sich weder um Flächen, denen im Hinblick auf Natur- und 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 der Planänderung kann der Markt Zapfendorf nicht erkennen. Aufgrund der geplanten Art der Nutzung und des Umfanges der Bauflächenausweisungen ist sie 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. Die FNP-/LSP - Änderung und die auf dieser Grundlage künftig zulässigen, baulichen Anlagen/Einrichtungen und Nutzungen berücksichtigen den demographischen Wandel.

- 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 verweist auf die diesbezüglich relevante, städtebauliche Begründung im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten, verbindlichen Bauleitplanung mit der Bezeichnung BBP/GOP „Unterleiterbach - West“. An dieser Stelle hat der Markt Zapfendorf dargelegt, warum er im vorliegenden Fall Innentwicklungsflächen nicht nutzen kann.

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

Hierzu wird festgestellt:

Es entsteht eine Siedlungserweiterungsfläche in direkter Anbindung an einen hierfür geeigneten Siedlungsflächenbestand bzw. an eine im FNP/LSP bereits dargestellte Wohnbaufläche.

- 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:

Es ist davon auszugehen, dass zur optimierten Erschließung/Anbindung des ÄB die vorhandene Verkehrsinfrastruktur („Lichtenfelser Straße“, „Michael - Küchel - Straße“, „In der Hut“) durch neue Erschließungsstraßen im Plangebiet sinnvoll ergänzt wird. Eine Überlastung der Bestandsinfrastruktur in Folge der künftig zulässigen Wohnbebauung aufgrund der Zweiteilung der Änderungsbereichsflächen in einen nördlichen und einen südlichen Teil und durch die damit automatisch verbundene Verteilung neuer Verkehrsmengen ausgeschlossen werden. Darüber hinaus handelt es sich um eine flächenmäßig kleine/kleinere Siedlungsflächenerweiterung. Darüber hinaus kann die Anzahl künftig zulässiger, neuer Wohneinheiten im Rahmen des anschließenden, verbindlichen Bauleitplanverfahrens geregelt werden.

Zusammenfassende Bewertung:

Die FNP-/LSP - Änderung entspricht den Zielen des LEP.

6.1.2 Grundsätze (G) der Raumordnung

Für die FNP-/LSP - Änderung sind im Wesentlichen folgende Grundsätze von Relevanz:

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

Hierzu wird festgestellt:

Die FNP-/LSP - Änderung bereitet die Sicherung von Flächen zur Schaffung neuen Wohnraumes vor.

- 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 der FNP-/LSP – Änderung bereitet der Markt Zapfendorf 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 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. Im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung wird der Markt Zapfendorf mittels entsprechender Festsetzungen sicherstellen, unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend auszuführen. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Bereiche mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Hochwertige Flächen (z. B. Gehölzbestände, Wald, Wald-ränder) sind nicht betroffen. Auch dies trägt zur Schonung der Ressourcen bei.

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

Hierzu wird festgestellt:

Der Markt Zapfendorf versteht die FNP-/LSP - Änderung als einen Bestandteil/Beitrag dafür, innerhalb seines Verantwortungs- und Zuständigkeitsbereiches für eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung

zu sorgen bzw. die hierfür notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Dies trägt 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 Lebensumfeldes 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 vorbereitende Sicherung von Flächen für ein „Allgemeines Wohngebiet“ 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:

Die FNP-/LSP - Änderung ist ein Baustein auf dem Weg, eine langfristige Auslastung bzw. einen langfristig wirtschaftlichen Betrieb vorhandener Versorgungs-/Entsorgungseinrichtungen sicherstellen zu können.

- 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. Innerhalb der künftigen Bauflächen kann und darf ausschließlich die Errichtung von Neubauten nach den aktuellen technischen und gesetzlichen Standards erfolgen und insofern von Gebäuden, die den modernsten Anforderungen auch unter dem Aspekt des Energieverbrauches gerecht werden. Dies trägt den Belangen des Klimaschutzes Rechnung. Bezüglich der Nutzung erneuerbarer Energie gibt die Planbegründung erste Hinweise (s. Teil A. Kap. 7.6 „Geothermie“). Im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung wird der Markt Zapfendorf diesbezüglichen Belangen mittels Festsetzungen Rechnung tragen. Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten, die Aufheizung der Luft zu vermindern, einem gesundheitsgefährdenden Hitzestress vorzubeugen und um Luftverunreinigungen abzubauen, muss ein möglichst ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewährleistet werden. Ergänzend wird auf die diesbezüglich relevanten, nachfol-

genden Ausführungen zum Grundsatz 1.3.2 (LEP) hingewiesen, die hier sinngemäß gelten.

- 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:

Der ÄB 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 der ÄB innerhalb von Gefahren- und Risikoflächen liegt. Er liegt nicht innerhalb von Bereichen mit „Georisiken“ (z. B. großflächigen Senkungsgebieten, Erdfällen/Dolinen, Stein-/ Blockschlägen, Rutschungsbereiche). Er liegt innerhalb wassersensibler Bereiche, jedoch nicht innerhalb von Hochwassergefahrenflächen, von Überschwemmungsgebieten o. ä. Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten, die Aufheizung der Luft zu vermindern, einem gesundheitsgefährdenden Hitzestress vorzubeugen und um Luftverunreinigungen abzubauen, muss ein möglichst ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewährleistet werden. Der ÄB liegt gemäß 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. Gemäß der Zielkarte „Luft und Klima“ (LEK) liegt der ÄB 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 die FNP/-LSP - Änderung 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:

Es erfolgt die Inanspruchnahme naturschutzfachlich und artenschutztechnisch vergleichsweise geringwertiger Flächen. Die beabsichtigte Flächen-darstellung und die geplante Nutzungsänderung (Wohnbauflächen anstelle Flächen für die Landwirtschaft) sind verursacht durch die Nachfrage nach Baugrundstücken. Die FNP-/LSP - Änderung ist insofern bedarfsorientiert und berücksichtigt die Entwicklung der Bevölkerung innerhalb der Marktgemeinde Zapfendorf. Die Belange der Energieeinsparung können und werden insbesondere im Zuge der technischen Hochbaumaßnahme gemäß dem Stand der Technik sowie den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt. Im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung wird der Markt Zapfendorf diesbezügliche Belange mittels Festsetzungen berücksichtigen. 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 bestehenden Siedlungskörpers kann nicht festgestellt werden. Die beabsichtigte Darstellung von Wohnbauflächen erfolgt im Anschluss an bestehende Bau-/ Verkehrsflächen. Mit Blick auf die Planzeichnung sind weder eine ungegliederte noch eine bandartige Siedlungsstruktur zu diagnostizieren. Es ist eine städtebaulich schlüssige Abrundung des bestehenden Ortsrandes beabsichtigt.

- 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, Intensivgrünland). Gemäß amtlicher Bodenschätzung handelt es sich bei den im ÄB 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. Die Flächen liegen über dem landkreisweiten Durchschnitt (Ackerzahl von 40). Der Markt Zapfendorf kann 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 eine weitere, 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. Die im ÄB künftig zulässigen, neu errichteten Gebäude müssen hinsichtlich des Aspektes der Energieeinsparung bzw. der Minimierung des Energieverbrauches den aktuellen Standards, geltenden Richtlinien, DIN - Normen und Verordnungen entsprechen.

- 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:

Die FNP-/LSP - Änderung 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 in dem Umfang, der für die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele notwendig ist. Dem Erhalt von Natur und Landschaft kann kein Vorrang eingeräumt werden. Die Flächen des ÄB spielen als Raum für eine aktive Erholung der Öffentlichkeit/Allgemeinheit keine Rolle (keine Erholungsstrukturen vorhanden wie Sitzgelegenheiten, Aussichtspunkte, Spielplätze, schattenspendende Gehölze usw.). Jedoch spielen sie für die passive Erholung, insbesondere für den optisch - ästhetischen Landschaftsbildgenuss 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. Den in Folge der FNP-/LSP - Änderung vorbereiteten, teilflächigen Verlust bisher freier Landschaftsflächen betrachtet der Markt Zapfendorf als nicht erheblich. Es handelt sich um eine räumlich nachvollziehbar abgegrenzte Arrondierung der bestehenden Siedlungsflächen.

Darüber hinausgehende, außerhalb des ÄB 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. Wertvolle Grünlandbereiche und/oder Fließgewässer sind nicht vorhanden bzw. werden von der FNP-/LSP - Änderung nicht tangiert, 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:

Es ist nicht zu erkennen, wie es in Folge der Planänderung unter diesem Aspekt gegenüber dem Status quo zu einer Verschlechterung kommen kann. Bei den überplanten Bereichen handelt es sich nicht um Flächen von für Tierarten relevanten Wanderkorridoren. Die überplanten Flächen spielen als Lebensraum für wildlebende Arten eine untergeordnete Rolle. Durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme und durch die Ausweisung von Bauflächen kommt es teilsflächig zu einem Verlust landgebundener Lebensräume (im Bereich Gebäude-, Verkehrsflächen, versiegelter/unversiegelter Flächen) bzw. zu einer Verschiebung von Lebensraumspektren (Umwandlung hin zu Lebensräumen für ubiquitäre, siedlungstypische Arten).

- 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:

Diesbezüglichen Belangen wird der Markt Zapfendorf im anschließenden, verbindlichen Bauleitplanverfahren mittels Festsetzungen Rechnung tragen.

- 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 bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden (s. Kap. 7.2.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der ÄB liegt nicht innerhalb eines festgesetzten und/oder faktischen Überschwemmungsgebietes, jedoch innerhalb wassersensibler Bereiche.

Im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung wird der Markt Zapfendorf bezüglich ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser bzw. hoher Grundwasserstände Empfehlungen geben bzw. bezüglich des Erhaltes der Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit dem vorbeugendem Hochwasserschutz wirksam werdende, ergänzende Festsetzungen treffen.

- 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 ÄB nicht vorhanden.

Zusammenfassende Bewertung:

Die FNP-/LSP - Änderung 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. 5, hellgelbe Fläche) in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf (s. Abb. 5, hellblaue Parallelschraffur). Im Falle der Marktgemeinde Zapfendorf handelt es sich um ein Grundzentrum (s. Abb. 5, gelb gefüllter Kreis mit schwarzer Umrandung und schwarzem Punkt).

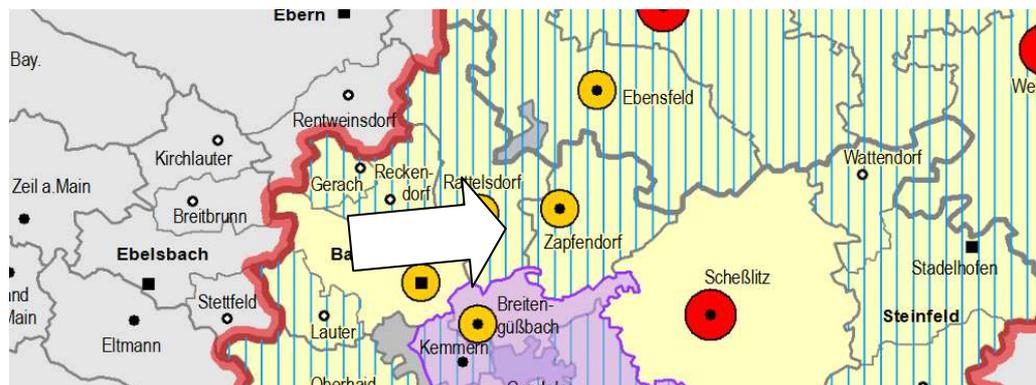


Abb. 5: Ziele der Raumordnung (Lage des Marktes Zapfendorf markiert mit weißem Pfeil; Darstellung genordet, o. M.; Quelle: RP)

Für die FNP-/LSP - Änderung 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:

Die FNP-/LSP - Änderung ist ein Bestandteil, der zur Umsetzung dieses Leitbildes beiträgt. Eine Beeinträchtigung des Wertes der freien Landschaft im Umfeld von Unterleiterbach bzw. innerhalb seiner Siedlungsflächen als Erholungsraum in Folge der beabsichtigten Darstellung von Wohnbauflächen kann nicht festgestellt werden. Bereits bedingt durch die vergleichsweise geringe Größe ist der AB hierfür nicht geeignet, zumal die überplante Fläche für eine aktive/passive Erholung durch die Öffentlichkeit/ Allgemeinheit ohne Bedeutung ist.

- 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:

Es ist nicht zu erkennen, wie in Folge der Planänderung die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft erheblich beeinträchtigt werden könnte, zumal der Markt Zapfendorf im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Eingriffsminimierung vorsehen wird und dann damit der geforderte Ausgleich zwischen den Belangen der Siedlungsflächenentwicklung und denen von Natur und Landschaft berücksichtigt ist.

- Auf die Verringerung negativer Verdichtungsfolgen (z. B. Luftverunreinigung, Lärmbelastigung 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:

Im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung sind diesbezügliche Belange mittels eines entsprechenden Gutachtens schalltechnisch zu untersuchen. Auf dieser Grundlage sind je nach Bedarf entsprechende Festsetzungen zu erarbeiten. 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, der wirtschaftlichen Struktur, der Infrastrukturausstattung und der Verkehrserschließung weiter erhöht werden (A II 1.2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die FNP-/LSP - Änderung trägt diesen Aspekten durch die Wahl eines integrierten, und gut erschlossenen Standortes 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:

Es ist nicht erkennbar, wie in Folge der FNP-/LSP - Änderung die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dauerhaft nachhaltig und erheblich beeinträchtigt werden könnte. In Folge der beabsichtigten Nutzungsänderung kann eine Überbeanspruchung von Natur und Landschaft nicht diagnostiziert werden. Von der Planänderung sind keine bisher nicht oder nur gering beeinträchtigten Landschaftsbereiche betroffen.

- 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 sind im ÄB 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:

Der ÄB liegt nicht in einem Verdichtungsraum. In der nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zum maximal zulässigen Grad der Versiegelung getroffen.

- 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 von der Planänderung 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 im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

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



Hierzu wird festgestellt:

Diesbezüglichen Belangen wird und kann der Markt Zapfendorf im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung mittels Festsetzungen Rechnung tragen.

- 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:

Aus den nachfolgenden Ausführungen wird klar, warum und im welchem Umfang die im ÄB 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. Wertvolle Baumbestände sind im ÄB nicht vorhanden.

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

Hierzu wird festgestellt:

Die Planänderung 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 entgegengewirkt werden (s. Kap B II 1.7 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Eine solche, bandartige, überörtliche Siedlungsentwicklung zwischen benachbarten Kommunen in Folge der FNP-/LSP - Änderung wird nicht vorbereitet. 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 Planänderung beeinträchtigt werden könnten. Bestehende, zu Erholungs-

zwecken nutzbare Wirtschaftswege bleiben unverändert erhalten. Bestehende Verbindungen werden nicht gekappt. Der ÄB spielt für eine aktive Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit/Öffentlichkeit keine Rolle.

- 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 Ortschildes gelegene, teilflächig bereits bebaute und ansonsten noch nicht baulich genutzte Flächen. In Folge der FNP-/LSP - Änderung 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 wird der Markt Zapfendorf mit einem Bauzwang entgegenwirken.

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

Zusammenfassende Bewertung:

Die FNP-/LSP - Änderung entspricht den Zielen des RP.

6.2.2 Grundsätze (G) der Raumordnung

Für die FNP-/LSP - Änderung 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:

Die FNP-/LSP - Änderung 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:

Diesbezügliche Belange können und werden im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung mittels Festsetzungen berücksichtigt werden. Auf diese Weise wird eine angemessene Verdichtung zwischen bestehenden Siedlungsflächen vorhandener Restflächen vorbereitet.

- 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:

Diesbezügliche Belange können und werden im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung mittels Festsetzungen berücksichtigt werden.

- 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 Planänderung 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 der FNP-/LSP - Änderung wird nicht vorbereitet. 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 die FNP-/LSP - Änderung 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 wird dies im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung mittels Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sicherstellen.

- 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:

Die FNP-/LSP - Änderung entspricht den Grundsätzen des RP.

6.3 Überörtliche Planungen

Gemäß § 38 BauGB hat der Markt Zapfendorf im Rahmen des Bauleitplanänderungsverfahrens bauliche Maßnahmen überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren oder aufgrund sonstiger Verfahren mit den Rechtswirkungen einer Planfeststellung zu achten. Er hat das Vorliegen solcher Verfahren/Planungen geprüft und stellt fest, dass durch die FNP-/LSP - Änderung weder bestehende noch laufende Planungen, Planfeststellungen und/oder Raumordnungsverfahren überörtlicher Bedeutung mittel- oder unmittelbar betroffen sind.



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 ÄB an. Planfestgestellte Flächen sind durch die FNP-/LSP - Änderung nicht tangiert. Die FNP-/LSP - Änderung 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 Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Der Markt Zapfendorf kann auf Basis der FNP-/ LSP - Änderung eine Betroffenheit der Belange der räumlich direkt an das Marktgemeindegebiet angrenzenden Nachbarkommunen nicht erkennen (auch nicht eine Betroffenheit darüber hinausgehender Kommunen), hat diesen aber dennoch im Zuge der Beteiligungsverfahren Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Markt Zapfendorf ist der gesetzlichen Vorgabe des Abstimmungsgebotes nachgekommen.

7. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

7.1 Bestandsbeschreibung

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

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.



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

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 gemein-

samen 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 ÄB keine amtlich kartierten Biotope, keine nach § 30 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) bzw. keine nach Art. 23 BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz) gesetzlich geschützten Biotope. Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 BayNatSchG (Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) in Verbindung mit den § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), § 24 BNatSchG (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler) und § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsteile) sowie europarechtlich geschützte Gebiete (Natura - 2000 - Gebiete) sind im ÄB oder dessen Umfeld nicht ausgewiesen. Gemäß Aussage

und Darstellung der Internetplattform „FIS - Natur Online (FIN - Web)“ befinden sich innerhalb des ÄB auch keine Flächen des Ökoflächenkatasters (Ausgleichs-, Ersatz-, Ankaufs-, Ökokontoflächen, sonstige Flächen). Naturdenkmale sind im ÄB nicht vorhanden. Der ÄB 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 ÄB weder Boden- und Baudenkmale noch schützenswerte bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler. Sollten bei den Bauarbeiten möglicherweise Bodendenkmale zu Tage treten (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.), sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege 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 der ÄB innerhalb der folgenden, geologischen 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, 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 der ÄB in einem Bereich mit fast ausschließlich Vega aus Schluff bis Lehm (Auensediment).

Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Naturgefahren“) liegt der ÄB 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. Der ÄB liegt in keiner Erdbebenzone nach DIN EN 1998-1.

7.5 Altlasten

Innerhalb des ÄB ist derzeit kein Altlastenverdacht bekannt, ebenso keine Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen. Die den ÄB umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Bamberg nicht aufgeführt. Auch der FNP/LSP macht hierzu keine Aussagen.

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 ist bis 100 m Tiefe von Locker- über Festgesteinen 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.

7.7 Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser

7.7.1 Allgemeine Informationen

Der ÄB 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 HQ_{100} (s. Abb. 7) bzw. von Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} (s. Abb. 8). Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} 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.

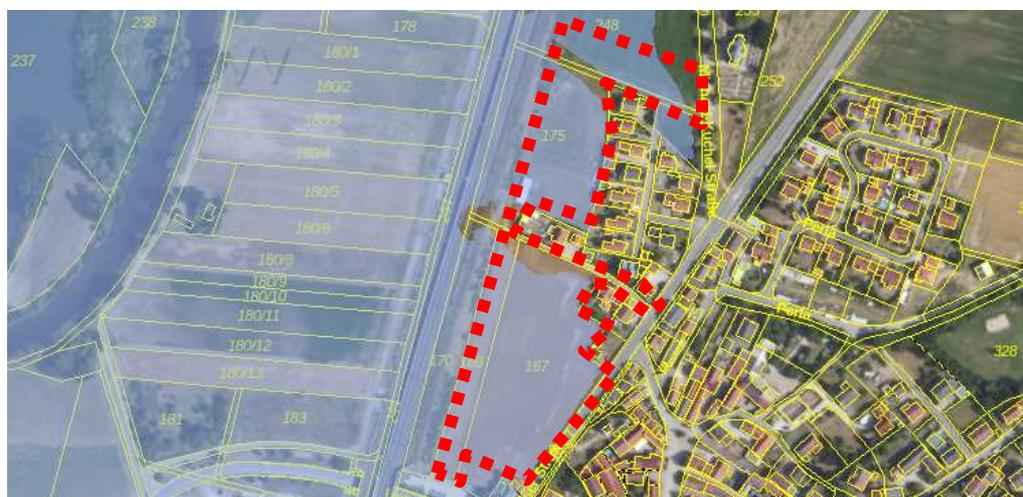


Abb. 7: Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} flächig in Blau dargestellt (ÄB mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)



Abb. 8: Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} flächig in Blau dargestellt (ÄB 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 der ÄB mittlerweile bezüglich des HQ₁₀₀ - Schutzes als hochwasserfrei. Diese Veränderung der Überschwemmungsgrenzen wird auch durch die Grenzen des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (HQ₁₀₀, Ermittlungsdatum 2016, Datum der Sicherung: 28.03.2018) deutlich (s. Abb. 9).

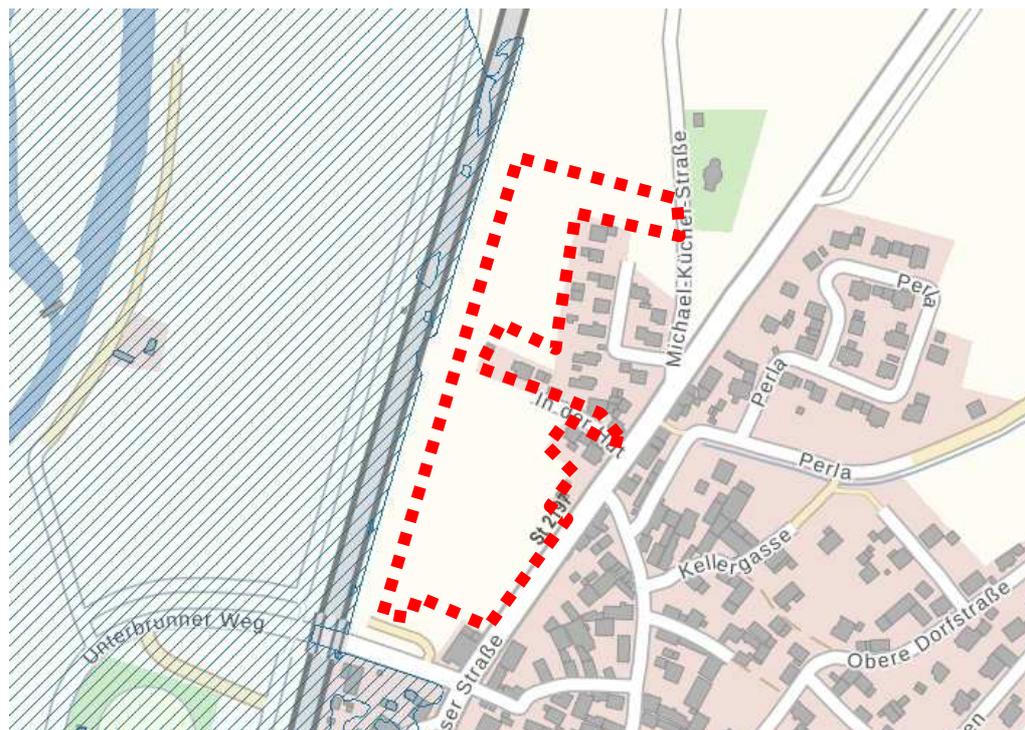


Abb. 9: Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet flächig mit blauer Parallelschrägschraffur dargestellt (ÄB mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

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 (s. Abb. 10). 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.

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.



Abb. 10: Wassersensible Bereiche flächig in hellgrün dargestellt (ÄB mit rot gestrichelter Linie schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Umwelt Atlas Bayern“)

Diesbezügliche Belange sind im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung planerisch zu berücksichtigen.

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.

7.7.6 Oberflächenwasser/Oberflächengewässer

Im ÄB 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.



7.8 Sonstige Schutzgüter und Belange

7.8.1 Landschafts-/Siedlungsbild

Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität in Folge der Veränderung des bisher gewohnten Orts-/Siedlungsbildes bzw. des Landschaftsbildes ist nicht erkennbar. Weder bei den bestehenden Siedlungs-/Landschaftsflächen noch bei den Flächen des ÄB handelt es sich um Bereiche besonderen Ranges im Hinblick auf das Orts-/Siedlungs- und Landschaftsbild. Weder sind sie nach Außen durch eine besondere landschaftsbildtechnische Lagegunst gekennzeichnet noch nach Innen durch Bauwerke besonderen Ranges, die es im Sinne eines Ensembles o. ä. einzigartig machen. In Folge der FNP-/LSP - Änderung, der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung sowie der auf dieser Grundlage zulässigen Bauwerke wird sich das Siedlungs-/Landschaftsbild nicht negativ erheblich verändern/verschlechtern. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist den Belangen des Siedlungs-/ Landschaftsbildes mittels Festsetzungen Rechnung zu tragen.

7.8.2 Gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse

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

- Die FNP-/LSP - Änderung und die damit vorbereitete Ausweisung von Wohnbauflächen werden keine andersartigen bzw. höheren Belastungen und Emissionen verursachen, 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-, Wärmegewinnung, Energie-/Wärmeverbrauch, Hausbrand), als dies ggf. für die bisherige 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 wird im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung mittels Festsetzungen Rechnung getragen.
- Die beabsichtigte Siedlungsflächenentwicklung verursacht gegenüber dem Status quo keine Einschränkung/Veränderung bisheriger, tatsächlich relevanter Lebensgewohnheiten, konkret hinsichtlich der Nutzung und Art und Weise vorhandener, gewohnter Fahrwegebeziehungen, Wege-/ Straßenverbindungen und damit der Erreichbarkeit der bereits vorhandenen, bebauten und unbebauten Grundstücke.
- Es ist nicht erkennbar, dass in Folge der beabsichtigten Siedlungsflächenentwicklung und der damit später einhergehenden Zunahme der Verkehrszahlen/Fahrbewegungen im vorhandenen Verkehrsnetz 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 auch von bereits vorhandenen Siedlungsflächen ausgehen.

7.8.3 Landwirtschaft

Der ÄB grenzt im Norden und Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen. Den Belangen der Landwirtschaft und insbesondere den hiervon künftig auf den ÄB einwirkenden Immissionen ist im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung Rechnung zu tragen.

7.8.4 Staatsstraße St 2197/„Lichtenfelser Straße“

Der ÄB liegt westlich der St 2197. Die Erschließung des ÄB wird ausgehend von der St 2197 erfolgen über neu festzusetzende, innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegenden, öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie über die ebenfalls innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze 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 die FNP-/LSP – Änderung flächentechnisch tangiert.

Den Belangen der St 2197 (z. B. notwendige Sichtverhältnisse/Sichtdreiecke, Vermeidung von Blendungen/Reflektionen von Verkehrsteilnehmern, Straßenentwässerung) ist im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung mittels Festsetzungen Rechnung zu tragen.

Auf die von der St 2197 ausgehenden, auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wird hingewiesen. Auch diesbezügliche Belange sind in den anschließenden Planungsprozessen zu berücksichtigen. 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.

7.8.5 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 der FNP-/LSP - Änderung nicht berührt. Darüber hinaus kann den sonstigen Belangen der Bahn im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

8. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

Bei der Flächennutzungsplanung handelt es sich um eine sog. vorbereitende Bauleitplanung, in der im Sinne einer Absichtserklärung ausschließlich die sich aus der geplanten (in diesem Sinne beabsichtigten) städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dargestellt werden soll. Damit entwickelt der FNP/LSP zunächst grundsätzlich keine unmittelbare allgemein verbindliche Außenwirkung gegenüber Dritten. Der FNP/LSP stellt keine Rechtsnorm dar. Auf § 5 Abs. 2 BauGB wird hingewiesen. Die Aussageschärfe des FNP/LSP als städtebauliches Entwicklungsprogramm muss ausreichend Spielraum für nachfolgende Planungen belassen. In diesem Sinne kann der FNP/LSP auch die konkrete Konfliktbewältigung grundsätzlich z. B. der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung überlassen (Abschichtung, Entwicklungsgebot).

8.1 Art der baulichen Nutzung

Dargestellt werden Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, Planzeichen Nr. 1.1 PlanZV).

8.2 Verkehrsflächen

Die für die künftige Baugebietserschließung notwendigen Straßenverkehrsflächen sind dargestellt (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB, Planzeichen Nr. 6.1 PlanZV).

8.3 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Im Südwesteck des ÄB sind Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltung“ dargestellt (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Da nach gegenwärtigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass nicht die gesamten, innerhalb der beabsichtigten Siedlungserweiterungsflächen anfallenden Niederschlagswassermengen ohne vorgeschaltete Rückhaltung und damit vollständig ungedrosselt in die vorhandene Kanalisation abgeleitet werden kann.

8.4 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.4.1 Allgemeine Hinweise

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich - rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

8.4.2 Schmutzwasserbeseitigung

Im Umfeld des ÄB ist eine Schmutzwasserkanalisation vorhanden, an die der ÄB angeschlossen werden kann. Das Leitungsnetz ist ausreichend dimensioniert, um die aus dem ÄB stammenden, zusätzlichen Mengen aufnehmen und geordnet ableiten zu können. Das Schmutzwasser kann der gemeindlichen Kläranlage zugeführt werden. Diese ist ausreichend leistungsfähig und entspricht dem Stand der Technik.

8.4.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das im ÄB künftig anfallende Niederschlagswasser kann grundsätzlich der örtlich vorhandenen, öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu deren Entlastung über entsprechende Maßnahmen/Festsetzungen (z. B. Regenwasserrückhaltebecken) nachzudenken. Im Süden des ÄB sind hierfür entsprechende Flächen dargestellt (s. Teil A. Kap. 8.3 „Flächen für die Abwasserbeseitigung“).

8.4.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung

Trinkwasser:

Der ÄB kann und wird an die bestehende zentrale gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Ein hierfür notwendiges Leitungsnetz ist in den an den ÄB angrenzenden Erschließungsstraßen vorhanden.

Elektrizität, Telekommunikation:

Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind in Abstimmung mit dem Markt Zapfendorf und den jeweils zuständigen Spartenträgern zu errichten. Entsprechende Leitungen sind in den an den ÄB angrenzenden Erschließungsstraßen vorhanden. Die Vorgaben der jeweiligen Spartenträger bei der Leitungsverlegung o. ä. sind im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten 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.

Hierzu sind in den anschließenden, nachgelagerten Planungsprozessen ergänzenden, detaillierende Angabe zu machen. 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.

8.4.5 Müllbeseitigung

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

8.5 Immissionsschutz

8.5.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von Verkehrslärmemittenten (Bahn-, Straßenverkehrslärm). Diesbezügliche Belange sind im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen (schalltechnisches Gutachten) und zum Schutz der Bauflächen entsprechende Festsetzungen zu treffen. Da nach gegenwärtigem Kenntnisstand (s. u. a. Lärmkataster der Deutschen Bahn) mit Pegelüberschreitung innerhalb der künftigen Wohnbauflächen zu rechnen ist, hat der Markt Zapfendorf diese Flächen mit dem Planzeichen Nr. 15,6 PlanZV als Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes – Immissionsschutzgesetzes umgrenzt (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB).

8.5.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Im Umfeld des ÄB befinden sich große, zusammenhängende, landwirtschaftliche Nutzflächen. Auf die hiervon auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (z. B. Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch die betriebsüblichen landwirtschaftlichen Nutzungen - wird hingewiesen. Diesbezügliche Belange sind im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen und zu berücksichtigen.

8.6 Sonstige Planzeichen und Darstellung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der FNP-/LSP - Änderung ist zeichnerisch in schwarzer Farbe dargestellt (Planzeichen Nr. 15.13 PlanZV).



9. ARTENSCHUTZ

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)

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte sind im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung artenschutzrechtliche Belange zu ermitteln, zu prüfen und sofern notwendig Vermeidungsmaßnahmen bzw. CEF - Maßnahmen festzusetzen.

10. FLÄCHENBILANZ

Der ÄB umfasst eine Fläche von gerundet ca. 2,61 ha und teilt sich wie folgt auf:

Wohnbauflächen:	2,08 ha	79,70 %
Verkehrsflächen:	0,39 ha	14,94 %
Grünflächen:	0,10 ha	3,83 %
Flächen für die Abwasserbeseitigung:	0,04 h	1,53 %
Geltungsbereichsgröße gesamt:	2,61 ha	100,00 %

11. 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, in der Planbegründung und im nachfolgenden, separaten Umweltbericht 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 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

Es gilt § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB. Hier ist eine Regelung über die Abschichtung der Umweltprüfung enthalten, um zu vermeiden, dass Doppelermittlungen und -bewertungen erfolgen. Erkenntnisse, die in einem zeitlich nachfolgenden oder zeitgleich durchgeführten Planungsverfahren mit Umweltprüfung gewonnen werden/worden sind, sollen in das konkrete Bauleitplanverfahren mit der Folge eingehen, dass die dort vorgenommene Umweltprüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche (d. h. abwägungserhebliche) Umweltauswirkungen beschränkt wird. Dabei kommt es auf die Stellung des jeweiligen Bauleitplanverfahrens in der planungsrechtlichen Hierarchie nicht an (vgl. zu den unterschiedlichen Konstellationen Schrödter, in: Schrödter, § 2 RdNr. 173 ff). Im Rahmen der vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung ergeben sich auch keine anderen bzw. zusätzlich abwägungserheblichen Umweltauswirkungen, die hier zu berücksichtigen gewesen wären.

Aufgestellt:
Dipl. - Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)
Dipl. - Ing. Klara Forstner
Bamberg, den 20.06.2024
G:\ZAP2301\Bauleitplanung\FNP\beg-2024-06-20_VE.doc



Höhnen & Partner

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg

