

---

**BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE AUFSEß**

**GEWERBEGEBIET AM BAUHOF**

ORTSTEIL SACHSENDORF, GEMARKUNG SACHSENDORF



**8. Änderung des Flächennutzungsplanes**

BASIEREND AUF

ÄNDERUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE AUFSEß VOM 08.08.2023

GEMEINDE AUFSEß  
SCHULSTRASSE 145  
91347 AUFSEß

# **B E G R Ü N D U N G**

## **zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Aufseß, Bereich Sachsendorf**

### **I N H A L T**

- 1. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN**
- 2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**
- 3. LAGE, GRÖßE UND BESCHAFFENHEIT**
- 4. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**
- 5. BODENORDNENDE MAßNAHMEN**
- 6. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN**
- 7. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

### **ANLAGEN**

## 1. ÖRTLICHE GEGEBENHEIT

Die Gemeinde Aufseß, bestehend aus 10 Gemeindeteilen, Aufseß, Dörnhof, Heckenhof, Hochstahl, Hundshof, Kobelsberg, Neuhaus, Oberaufseß, Sachsendorf und Zochenreuth, liegt in der fränkischen Schweiz. Die selbständige Gemeinde Aufseß ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Hollfeld, welcher auch die Gemeinden Stadt Hollfeld und Plankenfels angehören. Das Gemeindegebiet Aufseß umfasst eine Fläche von ca. 30.000 ha. Es sind derzeit ca. 1.400 Einwohner wohnhaft.

Der Ort Sachsendorf, als Gemeindeteil der Gemeinde Aufseß, liegt an der Staatsstraße 2189 und ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Neben verschiedenen örtlichen Vereinen, befinden sich in Sachsendorf diverse Handwerksbetriebe sowie eine der zwei Biogasanlagen des Gemeindegebiets Aufseß. Weiterhin ist ein Gastronomiebetrieb mit eigener Brauerei ansässig.

Für den Gemeindebereich Aufseß besteht seit einigen Jahren bereits eine Nachfrage an Gewerbeflächen. Durch die aktuelle Verkaufsbereitschaft des Flächeneigentümers, könnte ein Teil der Nachfrage sofort bedient werden. Aufgrund des bestehenden Gebietscharakter durch den angrenzenden Bauhof sowie der natürlichen Abgrenzung zur umliegenden Bebauung durch Wald im Norden und Süden, ergibt sich hierdurch ein optimaler Standort zur Entwicklung eines Gewerbegebiets aus städtebaulicher Sicht.

## 2. PLANRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Für den Gemeindebereich Aufseß ist ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan vorhanden und seit Mai 1994 rechtskräftig.

Derzeit ist das Flurstück 154, Gemarkung Sachsendorf, als „Fläche der Landwirtschaft“ ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan soll eine Teilfläche als gewerbliche Baufläche (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ausgewiesen werden.

## 3. Lage, Größe und Beschaffenheit der Flächen

1. Die Änderungsfläche liegt im Südwesten von Sachsendorf. Sie grenzt im Süden an die bestehende Bebauung des Neubaugebiets Hutäcker, Ortsteil Neuhaus, im Westen an die Staatsstraße 2189, im Norden an das Betriebsgelände des aufseßer Bauhofs und im Osten an land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.
2. Die Änderungsfläche besteht aus einer Teilfläche des Flurstückes 154 der Gemarkung Sachsendorf. Das Flurstück 154 hat eine Gesamtgröße von 10.535 m<sup>2</sup>. Die Änderungsfläche aus diesem Grundstück, derzeit landwirtschaftliche Nutzung, beträgt ca. 6.960 m<sup>2</sup>. Die Restfläche mit 3.575 m<sup>2</sup> ist Waldfläche mit niedrigem Buschwerk und soll als diese auch bestehen bleiben. Sie liegt am südlichen Grenzverlauf zwischen dem Neubaugebiet Hutäcker und der Änderungsfläche.
3. Der Boden besteht aus Keuper und sandigem Lehm. In westlicher Richtung der Änderungsfläche fließt der Fluß Aufseß, getrennt von der Staatsstraße 2189. Bei Grabungen tiefer als die Frostgrenze ist mit Grundwasser zu rechnen. Das Änderungsgebiet ist von Altlastenverdachtsflächen nicht betroffen.
4. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist dieser Begründung beigelegt.
5. Das Änderungsgebiet liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet.
6. Die erforderlichen Ausgleichsflächen müssen mit einer Grunddienstbarkeit gegenüber dem Freistaat Bayern gesichert werden.

## 4. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Ausweisung der Fläche als gewerbliche Baufläche (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO.

Geplant ist die Ansiedlung

1. eines Lohnunternehmens mit Fahrzeughalle und Betriebsgebäude, welches im Bereich Bau-, Land- und Waldwirtschaft tätig ist,

2. einer Zimmerei mit Werkhalle und Betriebsgebäude
3. Lagerhalle und Lagergebäude zur privaten Nutzung

## **5. BODENORDNENDE MAßNAHMEN**

### 1. Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung der gewerblichen Baufläche erfolgt von der Staatstraße 2189 über die gleiche Zufahrt des gemeindlichen Bauhofs der Gemeinde Aufseß, Flurnr. 154/1 Gemarkung Sachsendorf. Im Anschluss an die asphaltierte Fläche ist ein öffentlich gewidmeter Eigentümerweg mit einer wassergebundenen Deckschicht auf der Änderungsfläche geplant.

### 2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Aufseß sichergestellt.

### 3. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluss an das öffentliche Abwasserbeseitigungsnetz der Gemeinde Aufseß sichergestellt.

### 4. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der E.ON Bayern.

### 5. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist über den Landkreis Bayreuth geregelt und gesichert.

### 6. Kommunikation

Die verschiedenen Wege der Kommunikation erfolgen über das Leitungsnetz der Telekom

## **6. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN**

Für die Menschen, Landschaft und Natur werden durch die Ausweisung der Gewerbegebietsfläche keine negativen Auswirkungen erwartet.

## **7. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (nach § 4 Abs. 2 BauGB)**

-siehe gesonderte Aufstellung -Anlage--

Zochenreuth, den 25.03.2024

Planungsbüro

Stephan Endlich  
Entwurfsverfasser

## Anlage 1

**Beteiligung TÖB zur****8. Änderung Flächennutzungsplan  
der Gemeinde Aufseß;****hier: Behörden- und Nachbargemeindenbeteiligung  
(§ 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB)**

Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth (2-fach)  
Landratsamt Bayreuth, Postfach 100755, 95440 Bayreuth (5-fach)  
Landratsamt Bayreuth –Fachbereich Gesundheitswesen-, Postfach 100755, 95440 Bayreuth  
Kreisbrandrat Hermann Schreck, Birkenstraße 5, 95466 Weidenberg  
Wasserwirtschaftsamt Hof, Postfach 1705, 95016 Hof  
Staatliches Bauamt Bayreuth, Postfach 110163, 95420 Bayreuth  
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Adolf-Wächter-Straße 10 – 12, 95447 Bayreuth  
Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, Postfach 1665, 95015 Hof  
Vermessungsamt Bayreuth, Wölfelstraße 2, 95444 Bayreuth  
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf  
Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, Postfach 110164, 96029 Bamberg  
E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg  
E.ON Bayern AG, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg  
E.ON Bayern AG, Netzcenter Kulmbach, Hermann-Limmer-Straße 9, 95326 Kulmbach  
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, 95440 Bayreuth  
Deutsche Post AG, Immobilienservice GmbH, Postfach 900163, 90492 Nürnberg  
E-Plus Mobilfunk GmbH & Co.KG, Valentin-Linhof-Straße 8, 81829 München  
Kabel Deutschland GmbH, Geschäftsstelle Weiden, Bahnhofstraße 22, 92670 Windischeschenbach  
Gemeinde Plankenfels, Hauptstraße 4, 95515 Plankenfels  
Stadt Hollfeld, Marienplatz 18, 96142 Hollfeld  
Gemeinde Königsfeld, Hauptstraße 21, 96167 Königsfeld  
Markt Heiligenstadt, Marktplatz 20, 91332 Heiligenstadt  
Stadt Waischenfeld, Marktplatz 1, 91344 Waischenfeld  
Markt Wiesenttal, Forchheimer Straße 8, 91346 Wiesenttal  
Bayerischer Bauernverband, Adolf-Wächter-Straße 1a, 95447 Bayreuth

SEITE 5