
BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE AUFSEß

GEWERBEGEBIET AM BAUHOF

ORTSTEIL SACHSENDORF, GEMARKUNG SACHSENDORF



8. Änderung des Flächennutzungsplans

BASIEREND AUF

ÄNDERUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE AUFSEß VOM 08.08.2023

GEMEINDE AUFSEß
SCHULSTRASSE 145
91347 AUFSEß

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

zur 8. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Aufseß im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Bauhof“ in der Endfassung vom 09.07.2024

INHALT

1. ANLASS UND ZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG
2. GESETZLICHE GRUNDLAGE
3. VERFAHRENSVERLAUF
4. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE
5. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
6. BETEILIGUNG BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
7. ABWÄGUNG MÖGLICHER PLANUNGSALTERNATIVEN
8. ERGEBNIS

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

1. ANLASS UND ZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Die Gemeinde Aufseß hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Bauhof“ und im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Sachsendorf der Flurnummer 154 zur Ausweisung einer gewerblichen Baufläche (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 beschlossen.

Anlass der Planung hierfür ist die seit Jahren bestehende Nachfrage an Gewerbefläche im Gemeindebereich Aufseß.

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. GESETZLICHE GRUNDLAGE

Die Baurechtschaffung erfolgte auf der Grundlage des Baugesetzbuches.

Der Flächennutzungsplan stellte für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Fläche für die Landwirtschaft und Wald (derzeitige Nutzung: Acker) dar. Die Fläche wurde im Parallelverfahren in ein Gewerbegebiet umgewidmet.

Die 8. Flächennutzungsplanänderung wurde mit Beschluss der Gemeinde Aufseß vom 09.07.2024 in der Fassung vom 09.07.2024 festgestellt und der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

3. VERFAHRENSVERLAUF**1. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.08.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 8. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 12.09.2023 hat in der Zeit vom 23.11.2023 bis 27.12.2023 stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 12.09.2023 hat in der Zeit vom 23.11.2023 bis 27.12.2023 stattgefunden.

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.03.2024, wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2024 bis 17.05.2024 öffentlich ausgelegt.

5. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.03.2024 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2024 bis 17.05.2024 beteiligt.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

6. Feststellungsbeschluss

Die Gemeinde Aufseß hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.07.2024 die 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 09.07.2024 festgestellt.

7. Genehmigung Flächennutzungsplanänderung

Das Landratsamt Bayreuth hat die Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom..... AZ....., gemäß § 6 BauGB Abs. 5 genehmigt.

8. Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgestellt und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam.

4. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Als Teil der Begründung wurde der Umweltbericht gem. § 2a BauGB verfasst. Er enthält Aussagen über die Ziele des Umweltschutzes, zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Durchführung der Planung sowie zu Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsbedarf. Aussagen zu Planungsalternativen und eine allgemeinverständliche Zusammenfassung vervollständigen den Umweltbericht.

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebietes. Im Planungsgebiet liegen keine geschützten Flächen nach Arten- und Biotopschutzprogramm der Natura 2000, ebenso wie keine biotopkartierten Flächen. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind von der geplanten Maßnahme grundsätzlich nicht betroffen. Ebenso sind bodenbrütende Vogelarten nicht betroffen.

Die aufgrund der Planung zu erwartenden, unvermeidlichen Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen festgesetzt und der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Bereitstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ kompensiert. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauliche Nutzung zu erwarten sind.

5. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Der Vorentwurf sowie der Entwurf der Planung lagen in den oben genannten Zeiträumen bei der Gemeinde Aufseß zur Einsicht öffentlich aus.

Von Seiten der Bürger wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen angegeben.

Ebenfalls wurden im Rahmen der regulären Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Bürger keine Einwände gegen die Planung vorgebracht.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**6. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Der Vorentwurf nach § 4 Abs. 1 und der Entwurf nach § 4 Abs. 2 wurden den Behörden und Träger öffentlichen Belange zur Stellungnahme übersandt.

Stellungnahme TÖB	Kurzzusammenfassung
1. Deutscher Wetterdienst	Keine Einwände
2. Bayerischer Bauernverband	Landverbrauch und Flächenversiegelung so gering wie möglich, Zufahrten zu benachbarten land- und forstwirtschaftlichen Flächen müssen während der Bauphase gegeben sein, durch Einfriedungen und landschaftspflegerische Maßnahmen gefahrlose Befahrung der Nachbarflurstücke, entstehende Staub- und Ammoniakemissionen sind zu dulden
3. Bayernwerk Netz GmbH	Hinweis zu bestehender Kabelverlegung
4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden
5. Kreisheimatpfleger	Keine Einwände
6. Landratsamt Bayreuth	<p><u>Baurecht</u> In der Begründung sollen die planrechtlichen Voraussetzungen präzisiert und ergänzt werden sowie konkretere Festsetzungen für die baulichen Nutzungen und Ausführungen aufgenommen werden. Die Zufahrtssituation soll genauer dargestellt sowie die Straßenflächen vermasst werden. Textliche und zeichnerische Festsetzungen sollen der PlanZV entsprechen, die Umgebung des BPL-Geltungsbereichs soll größer dargestellt werden, dem BPL soll eine Präambel vorangestellt sein, vorhandene Gemeindebedarfsflächen sollen mit aufgenommen und dargestellt werden. Der Geltungsbereich des BPL sollte parzellengenau dargestellt werden.</p> <p><u>Brandschutz</u> Es soll beachtet werden: Befahrbarkeit von Verkehrsflächen mind. 10t Tragfähigkeit, DIN 14090 „Flächen für Feuerwehr auf Grundstück“, keine verkehrsberuhigende Hindernisse errichten die die Hilfsfrist verlängern, keine Gebäude errichten mit einem 2. Rettungsweg über 8m Höhe, notwendige Löschwassermenge nach Arbeitsblatt W 405 DVGW, notwendige Abstände zwischen Gebäude und Hochspannungsleitungen beachten, baulicher und vorbeugender Brandschutz einhalten.</p> <p><u>Naturschutz</u> Der Umweltbericht muss überarbeitet und ergänzt werden.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Für die Nachtzeit muss der Schalleistungspegel von 50 dB(A) ergänzt werden.</p> <p><u>Behindertenbeauftragter</u> Keine Einwände</p>

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

	<p><u>Abfallrecht</u> Private Wege werden nicht befahren, die Mülltonnen müssen an die öffentliche Verkehrsfläche gebracht werden.</p> <p><u>Wasserrecht</u> Zur Bauwasserhaltung ist eine Erlaubnis des Landratsamtes notwendig, Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik sind einzuhalten, Schmutzwasser über einen Ölabscheider ins gemeindliche Kanalnetz bedarf einer Indirekteinleitergenehmigung, zum Versickern von Niederschlagswasser sind die entsprechenden Vorschriften sowie die anerkannten Regeln der Technik zu beachten</p> <p><u>Bodenschutz und Gesundheitswesen</u> Keine Einwände</p>
7. Regierung von Oberfranken	Der nördlichen Baumbestand, angrenzend an den Bebauungsplanbereich, sollte mit einbezogen werden. Um den Eindruck einer Gefälligkeitsplanung zu vermeiden, sollte in der Begründung mehr die Alternativen und Gründe für die gewählte Fläche ausgearbeitet werden. Bezüglich der Zufahrt zu den einzelnen neuen Flurstücken sollte diese öffentlich gewidmet und nicht privater Natur sein, unverschmutztes Oberflächenwasser sollte nach Möglichkeit auf dem eigenen Grund versickert werden lassen, bei der Gebäudehöhe sollten sich die Maße auf Wandhöhe und nicht auf Traufhöhe beziehen sowie jedes Flurstück sollte über eine Höhe über NN verfügen.
8. Bergamt Nordbayern, Rg.Ofr	Keine Einwände
9. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth	Es wird vorgeschlagen, Leerrohre für eventuell spätere Anbindung für Breitband mit einzuplanen
10. Wasserwirtschaftsamt Hof	Es wird angeregt eine Bodenbestandsaufnahme durchzuführen, Niederschlagswasser nach Möglichkeit als Mulden- oder Flächenversickerung
11. Gemeinde Mistelgau	Keine Einwände
12. Staatliches Bauamt Bayreuth	Zusätzlich zur 20 m Bauverbotszone ist noch eine 40 m Baubeschränkungszone zu errichten, keine Werbe- und Hinweisschilder in Bauverbotszone, kein Oberflächenwasser der Staatsstraße zuführen
13. Vodafone GmbH	Keine Einwände
14. Luftamt Nordbayern, Rg. Ofr.	Keine Einwände
15. Markt Wonsees	Keine Einwände
16. Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost	Keine Einwände
17. Telekom Deutschland GmbH	Keine Einwände
18. Markt Wiesental	Keine Einwände
19. Stadt Waischenfeld	Keine Einwände
20. Bundesnetzagentur	Keine Einwände

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Vom Gemeinderat Aufseß wurde in den entsprechenden Sitzungen jede Stellungnahme behandelt, die Belange abgewogen und die überarbeitete Fassung jeweils entsprechend geändert.

7. ABWÄGUNG MÖGLICHER PLANUNGSALTERNATIVEN

Überlegungen zu Standortalternativen wurden angestellt. Bei Betrachtung der Fläche wurde die Ein- und Anbindung, Einsehbarkeit, Topografie, Landnutzung, Biotopverbundenheit und Flächenverfügbarkeit berücksichtigt. Hauptaugenmerk wurde auf die Vorbelastung der Fläche gelegt. Welche andere Art der Flächennutzung wäre zukünftig noch gegeben. Naturschutzfachlich hochwertige Bereiche wurden ausgeschlossen. Die Möglichkeiten der Baulückenschließung wurden mit einbezogen. Letztendlich scheiterten die Alternativen an der Verfügbarkeit, da von den Flurstücks Eignern kein Verkaufsinteresse bestand.

8. ERGEBNIS

Nach Berücksichtigung der im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen, insbesondere zu den Baurechts- und Umweltbelange, lagen keine Sachverhalte vor, die der Änderung des Flächennutzungsplanes in der vorliegenden Form und Fassung entgegenstanden hätten.

Zochenreuth, den 22.07.2024

Planungsbüro

Stephan Endlich
Entwurfsverfasser

Gemeinde Aufseß, den

Alexander Schrüfer
1. Bürgermeister