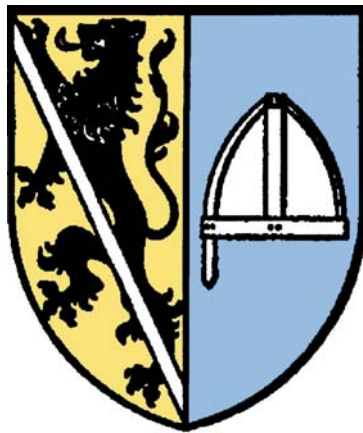


# **7. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE LITZENDORF**



**LANDKREIS BAMBERG**

# **BEGRÜNDUNG**



**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG  
INHABER: STADTPLANER LEONHARD VALIER  
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax. 0951/59593  
e-mail: [l.valier@staedtebau-bauleitplanung.de](mailto:l.valier@staedtebau-bauleitplanung.de)**



**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB  
90419 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99  
[www.team4-planung.de](http://www.team4-planung.de) [info@team4-planung.de](mailto:info@team4-planung.de)**

## 1. VORBEMERKUNG UND VERFAHREN

Die Gemeinde Litzendorf hat am 15.05.2018 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 20.05.2004 zum 7. Mal zu ändern. Es handelt sich dabei lediglich um eine räumliche Teiländerung.

Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes werden Anpassungen und Änderungen der Darstellungen in den Ortsteilen Litzendorf, Pödeldorf, Naisa, Schammelsdorf, Melkendorf, Lohndorf und Tiefenellern vorgenommen.

Mit der Planerstellung und Durchführung der Verfahren ist das Büro für Städtebau und Bauleitplanung in Bamberg (Flächennutzungsplan) bzw. das Büro Team 4 in Nürnberg (Landschaftsplan und Umweltbericht) beauftragt.

Die folgende Begründung ist auf die Darstellung der Gegenstände der räumlichen Teilkänderung reduziert. Die allgemeinen Ausführungen zur Lage im Raum, zum Planungsgebiet, zu den natürlichen Grundlagen etc., die unverändert geblieben sind, können dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom Büro Team 4 in der Fassung vom 11.11.2003 entnommen werden. Dieser Bericht ist als gesondertes Dokument weiterhin nachrichtlicher Bestandteil dieses Verfahrens und liegt bei der Gemeinde Litzendorf vor.

Gleiches gilt für die Textlichen Erläuterungen zum Landschaftsplan. Sie können dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom Büro Team 4 in der Fassung vom 11.11.2003 entnommen werden. Dieser Bericht ist als gesondertes Dokument weiterhin nachrichtlicher Bestandteil dieses Verfahrens und liegt bei der Gemeinde Litzendorf vor.

Im Rahmen des Landschaftsplanes wurden geringfügige Aktualisierungen vorgenommen, die in Kapitel 7.2 beschrieben werden.

Der Landschaftsplan ist in den Planteil und in die Begründung zum Bebauungsplan integriert; aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird im Folgenden für beide Pläne die Bezeichnung "Flächennutzungsplan" verwendet.

Der erforderliche Umweltbericht liegt bei und ist ebenso als gesondertes Dokument Bestandteil des Verfahrens.

Der Entwurf zur 7. Räumlichen Teiländerung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wurde dem Gemeinderat Litzendorf in seiner Sitzung am 15.05.2018 vorgestellt. Der Gemeinderat hat in dieser Sitzung den Entwurf gebilligt und beschlossen, die erforderliche frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

## 2. PLANUNGSZIELE

Die 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Litzendorf dient der erforderlichen Aktualisierung in den Ortsteilen Litzendorf, Pödeldorf, Naisa, Schammelsdorf, Melkendorf, Lohndorf und Tiefenellern.

Einerseits wird der Flächennutzungsplan aufgrund mittlerweile durchgeführter Bauleitplanverfahren berichtigt. Andererseits sollen konkrete Vorstellungen der Gemeinde bei der künftigen Baulandentwicklung umgesetzt werden. Die beabsichtigten Neuausweisungen führen zu neuen Planungsdarstellungen im Flächennutzungsplan. Insgesamt umfasst die Änderung des Flächennutzungsplanes 15 verschiedene Bereiche. Die Fortschreibungen sind räumlich so kleinteilig, dass das Grundprinzip der letzten Gesamtfortschreibung aus dem Jahr 2012 – Reduzierung nicht benötigter Baulanddarstellungen bzw. "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" – weiterhin und unverändert gültig ist.

Die Gemeinde Litzendorf hat im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" eine Konzentration auf die Innenentwicklung beschlossen. Die geplanten Maßnahmen bzw. die geplante städtebauliche Entwicklung der Gemeinde – jetzt dargestellt in der räumlichen Teiländerung - ordnen sich dieser Zielsetzung unter.

In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde im Rahmen dieses Verfahrens wiederum die Entwicklung ihrer Einwohnerzahlen überprüft und daraus eine aktuelle Prognose erstellt. Die Ergebnisse dieser Prognose finden ihren Niederschlag auch im künftigen Baulandbedarf.

## 3. LANDES- UND REGIONALPLANUNG / LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Litzendorf liegt etwa 9 km östlich des Oberzentrums Bamberg und gehört zur Planungsregion (4) Oberfranken-West.

Das Landesentwicklungsprogramm in der aktuellen Fassung weist der Gemeinde Litzendorf keine zentralräumliche Funktion zu und zählt sie zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Bamberg.

Neben dem Hauptort Litzendorf gehören die Gemeindeteile Lohndorf, Melkendorf, Naisa, Pödeldorf, Schammelsdorf, Tiefenellern und Kunigundenruh zum Gemeindegebiet. Das gesamte Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 2.585 ha.

Litzendorf ist gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Staatsstraße 2281 verbindet Litzendorf in Richtung Westen mit der Bundesautobahn A73 (7 km) sowie dem Oberzentrum Bamberg. In Nord – Süd - Richtung verläuft von Schammelsdorf über Litzendorf nach Geisfeld die Staatsstraße 2210. Weitere Verbindungen innerhalb des Gemeindegebietes und zu Nachbargemeinden stellen die Kreisstraßen BA 5 und BA 14 her.

## 4. NATURRAUM

Das Gemeindegebiet lässt sich in einen westlichen Teil um Litzendorf, Naisa und Pödeldorf (Albvorland) und den östlichen Teil um Lohndorf, Tiefenellern und Melkendorf (Albtrauf und Albhochland) gliedern.

Beim westlichen Teil des Gemeindegebietes handelt es sich um eine flachwellige Landschaft mit einzelnen sanften Tälern. Der größte Teil wird ackerbaulich genutzt; hier liegen die landwirtschaftlich besten Standorte im Gemeindegebiet und der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung.

Der östliche Teil des Gemeindegebiets wird durch den Albtrauf und den Auenbereich des Ellernbachs geprägt. Die steilen Hänge sind teils bewaldet, teils mit Hecken, Streuobstbeständen und artenreichen Mähwiesen durchsetzt. Der leicht mäandierende Ellernbach, der durch die landwirtschaftlich genutzte Flur verläuft, prägt durch gewässerbegleitende Gehölzstrukturen maßgeblich das Landschaftsbild. Der Albtrauf stellt sowohl aufgrund seiner landschaftlichen Wirkung wie auch in ökologischer Hinsicht den für den Naturschutz wertvollsten Teilraum des Gemeindegebietes dar.

Das anschließende leicht gewellte bis stark kuppige Hochland der Frankenalb erreicht Höhen von ca. 500 - 596 m ü. NN (höchste Erhebungen sind der Geisberg mit 596 m und der Stammberg mit 560 m).

Das lebhaftes Relief im Gemeindegebiet bedingt ein abwechslungsreiches Landschaftsbild und eine Vielfalt ökologisch wertvoller Elemente. Besonders landschaftsprägend ist das Ellertal. Es erhält seinen Reiz durch die Offenheit der weiten Talhänge; erst dadurch wird das Tal in seinem Relief voll erlebbar. Das spannende Talrelief wird ergänzt durch die zahlreichen Hecken und Streuobstbestände. Ein Höhepunkt sind die landschaftsprägenden Felsen und Magerrasen am Ellerberg. Auch das Tal des Gründleinsbaches ist noch in landschaftstypischer Eigenart erhalten.

Die wertvollsten Lebensräume im Gemeindegebiet sind

- naturnahe Laubwälder,
- naturnahe Gewässer und Quellgebiete,
- Streuobstbestände und Hecken,
- artenreiche Mähwiesen und Kalkmagerrasen mit Felsen.

Insgesamt ergibt sich das Bild einer besonders gut erhaltenen, reizvollen Kulturlandschaft, die zudem noch wenig von technischen Strukturen geprägt ist.

## 5. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

Die aktuelle Einwohnerzahl (Stand 31.12.2017) in der Gesamtgemeinde beträgt 6.083 Einwohner (Hauptwohnsitze). Die Einwohnerzahl verteilt sich auf die einzelnen Gemeindeteile wie folgt:

- Litzendorf 1.578 Einwohner
- Lohndorf 376 Einwohner
- Melkendorf 729 Einwohner
- Naisa 674 Einwohner
- Pödeldorf 1.718 Einwohner
- Schammelsdorf 791 Einwohner
- Tiefenellern 217 Einwohner

Die Gemeinde Litzendorf hat in den letzten Jahrzehnten durchwegs eine dynamische Wachstumsentwicklung zu verzeichnen. Lag die Einwohnerzahl 1960 noch unter 3.000 Einwohnern wurde in den vergangenen Jahren erstmals die 6.000 Einwohnergrenze überschritten. Allerdings hat sich die Wachstumsentwicklung nach der Jahrtausendwende deutlich verlangsamt. Die Einwohnerzahl hat sich bei etwa 6.100 Einwohnern stabilisiert und wird sich in den kommenden Jahren bis 2034 zwischen 6.100 und 6.200 einpendeln.

## ALTERSSTRUKTUR

Auf Grund des intensiven Bevölkerungswachstums in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten, hat sich in Litzendorf eine relativ junge Struktur der Gesamtbevölkerung entwickelt. Der Anteil von knapp 17% unter 18-Jähriger liegt ebenso über dem landesweiten Durchschnitt, wie der Anteil der älteren BewohnerInnen mit etwa 20% unter eben diesem Durchschnitt rangiert.

Trotzdem wird durch das langsamere Wachstum in Litzendorf, wie in allen Gemeinden im Lande, die Tendenz der Überalterung der Gesellschaft sichtbar. Die durchgeführte Prognose weist für das Zieljahr 2034 einen Anteil der ab 65-Jährigen von knapp 30% aus. Der Altersdurchschnitt lag im Jahr 2014 noch bei 44,1 Jahren und steigt bis zum Jahr 2034 auf 48,4 Jahre an.

Am deutlichsten zum Ausdruck kommt diese veränderte Struktur im Altersaufbau in der Entwicklung der Zahl der Geburten und Sterbefälle. Lagen bis zum Jahr 2000 die Geburten meist deutlich über der Anzahl der Sterbefälle – zum Teil um mehr als das Doppelte – so haben sich beide Werte nach der Jahrtausendwende in etwa angeglichen. Die Prognose weist aus, dass diese Schere in den nächsten 15 Jahren noch weiter aufgehen wird, so dass die Zahl der Sterbefälle deutlich über der der Geburten rangieren wird.

## 6. WOHNUNGS- UND WOHNBAULANDBEDARF

Für die räumliche Teiländerung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Litzendorf wurde die Bevölkerungsentwicklung betrachtet und eine Prognose der Bevölkerungsentwicklung erstellt, auf der die Berechnung des erforderlichen Wohnbaulandes basiert. Basis für die Berechnung des Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfes ist eine Prognose der Bevölkerungsentwicklung für die nächsten 18 Jahre bis zum Jahr 2034, ausgehend von dem Datenstand des Jahres 2016.

Als Berechnungsgrundlage dient der "Demographie-Spiegel für Bayern" sowie "Statistik kommunal 2017", im Einzelnen dabei die Berechnungen für die Gemeinde Litzendorf, beides vom Bayerischen Landesamt für Statistik.

Als Grund für die leicht unterschiedlichen Bevölkerungszahlen der statistischen Vorausberechnung und der tatsächlichen Werte ist die Rundung auf 100 Personen in der Statistik zu berücksichtigen. In den kommenden Berechnungen wird mit dem tatsächlichen Bevölkerungsstand der Gemeinde Litzendorf vom 31.12.2017 gerechnet.

Für die Berechnung des Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfes wird die Berechnungsmethode aus dem Endbericht zum "Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit", herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt, aus dem Jahr 2009 herangezogen.

Bei der Berechnung werden neben der Bevölkerungsprognose weitere spezifische Daten der Gemeinde (z. B. Flächengröße Innenentwicklungspotenzial) mit einbezogen. Neben der Belegungsdichte und deren prognostiziertem Wert (inkl. Auflockerungsbedarf als Annahme des LfU) sowie der Wohneinheitendichte wird das Verhältnis der Einwohner je ha miteinbezogen, um den Bedarf an Wohneinheiten und den entsprechend daraus abgeleiteten Bedarf an Wohnbauland zu berechnen.

**VORBERECHNUNGEN****BELEGUNGSDICHTE AKTUELL**

(Einwohner je Wohneinheit)

$$6.083 \text{ EW} : 2.689 \text{ WE} = \mathbf{2,262 \text{ EW/WE}}$$

**PROGNOSTIZIERTE BELEGUNGSDICHTE**

(Prognostizierte Einwohner je Wohneinheit mit 0,3 % = Abnahme der Belegungsdichte, Annahme des LFU)

$$2,262 - (2,262 * 0,003 * 18 \text{ a}) = \mathbf{2,140 \text{ EW/WE}}$$

**WOHNEINHEITENDICHTE DER KOMMUNE**

(durchschnittliche WE je ha Gebäude- und Freifläche (GF) (= Siedlungsfläche - Industrie- u. Gewerbefläche) der Gemeinde, dabei GF 211 ha lt. Statistik kommunal)

$$2.689 \text{ WE} : 211 \text{ ha} = \mathbf{12,74 \text{ WE/ha GF-Fläche}}$$

**EINWOHNER JE HA**

$$6.083 \text{ EW} : 211 \text{ ha} = \mathbf{28,83 \text{ EW/ha GF-Fläche}}$$

**WOHNBAULANDBEDARFSBERECHNUNG NACH LFU****BEDARF AN WE AUS BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG (NEUBEDARF)**

$$6.200 \text{ EW} - 6.083 \text{ EW} = \mathbf{117 \text{ EW}}$$

$$117 \text{ EW} : 2,262 \text{ EW/WE} = \mathbf{51,72 \text{ WE}}$$

**BEDARF AN WE AUS INNEREM BEDARF**

$$6.083 \text{ EW} : 2,140 = \mathbf{2.842,52 \text{ WE}}$$

$$2.842,52 \text{ WE} - 2.689 \text{ WE} = \mathbf{153,52 \text{ WE}}$$

**BEDARF AN WE UND FLÄCHE**

$$153,52 \text{ WE} + 51,72 \text{ WE} = \mathbf{205,24 \text{ WE}}$$

**(ABZÜGLICH BEBAUUNGSPLAN TANZWIESEN WEST,  
AUFSEESIANISCHE WIESEN,  
AKTUELL IN AUFSTELLUNG)**

$$\frac{- 93 \text{ WE}}{\mathbf{112,24 \text{ WE}}}$$

$$112,24 \text{ WE} : 12,74 \text{ WE/ha GF-Fläche} = \mathbf{8,81 \text{ ha}}$$

## **WOHNBAUFLÄCHENBEDARF GESAMT**

Wohnbaulandbedarf	=	8,81 ha
Abzüglich Verfügbares Innenentwicklungspotenzial	=	<u>2,4 ha</u>
Gesamtbedarf Wohnbauflächen		<b>6,41 ha</b>

Aus der Bevölkerungsprognose ergibt sich nach dem o.a. Berechnungsverfahren des LfU für den Zeitraum von 2016 bis 2034 ein rechnerischer Bedarf von 205,24 Wohneinheiten (WE). In diesem Zeitraum werden jedoch ein Bebauungsplan (Tanzwiesen West und Aufseesianische Wiesen) mit bis zu ca. 70 WE sowie weitere Baurechte mit bis zu ca. 23 WE umgesetzt. Diese werden vom rechnerischen Bedarf abgezogen. Somit ergibt sich für die Gemeinde Litzendorf in dem betrachteten Prognosezeitraum ein Bedarf von 112,24 Wohneinheiten. Daraus errechnet sich auf Grundlage weiterer Vorausberechnungen der Berechnungsvorgabe des LfU ein Wohnbaulandbedarf von etwa 9 ha.

Dem stehen die Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Litzendorf gegenüber, welche in Form des Baulückenkatasters ermittelt und fortlaufend fortgeführt werden. Zum Zeitpunkt der Analyse mit Stand September 2018 ergeben sich etwa 12 ha unbebaute / geringfügig bebaute Grundstücke. Es kann davon ausgegangen werden, dass nicht alle Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung stehen bzw. auf dem Markt realisiert werden können. Auf Grund dessen wird von rund 20 % also 2,4 ha verfügbaren Grundstücken ausgegangen, die einen Teil des Wohnbaulandbedarfes decken können.

**Stellt man diese Berechnung dem Bedarf gegenüber ergibt sich insgesamt für die Gemeinde Litzendorf ein Wohnbaulandbedarf von ca. 6,41 ha für den Prognosezeitraum von 18 Jahren.**

An dieser Stelle wird aber auch auf die bisherigen Erfolge des Litzendorfer Flächenmanagements hingewiesen. Nach gemeindlicher Statistik wurden im Zeitraum von 2008 bis 2016 knapp 50 % der damals als unbebaut erfassten Grundstücke einer baulichen Nutzung zugeführt.

Außerdem hat die Gemeinde Litzendorf in ihrer Sitzung am 15.05.2018 beschlossen, weitere mögliche Änderungen im Rahmen einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zurückzustellen, bis der Gemeinderat einen Grundsatzbeschluss zur Einführung eines möglichen Baulandmodells gefasst hat.

## **7. DARSTELLUNGEN IM RAHMEN DER RÄUMLICHEN TEILÄNDERUNG**

Die Planänderungen sind zur besseren Übersicht im Kartenwerk farbig dargestellt. Die unverändert übernommenen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in schwarz / weiß.

### **Wassersensible Bereiche**

Einige Grundstücke befinden sich - zumindest teilweise - in einem so genannten "Wassersensiblen Bereich", d.h. dieser Standort kann vom Wasser beeinflusst werden. Die Flächen 4, 5, 6, 7, 13 und 14 liegen komplett, 12 und 15 randlich bzw. teilweise im wassersensiblen Bereich.

Solche wassersensiblen Bereiche können durch den Einfluss von Wasser geprägt werden. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden.

Im Unterschied zu den Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Hochwasserabflusses) angegeben werden. Außerdem existieren keine rechtlichen Vorschriften im Sinne des Hochwasserschutzes (Verbote und Nutzungsbeschränkungen).

Aufgrund dieser Beeinflussung sind im Einzelfall entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

## 7.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für einzelne Gemeindeteile wurden mittlerweile einige Bauleitplanverfahren durchgeführt. Daher wird an diesen Stellen der Flächennutzungs- und Landschaftsplan aktualisiert. Alle übrigen Änderungen sind durch konkrete Vorstellungen der Gemeinde bei der künftigen Baulandentwicklung veranlasst. Dadurch werden kleinere Neuausweisungen in einigen Gemeindeteilen vorgenommen.

Im Folgenden werden die insgesamt 15 verschiedenen beabsichtigten Aktualisierungen und Änderungen für die einzelnen Gemeindeteile dargestellt; dabei sind die Planänderungen nummeriert, so dass zeichnerische Darstellung und Flächenbilanz leicht miteinander abzugleichen sind. Die textliche Darstellung folgt der Nummerierung. Erforderliche Ausführungen zu Fragen des Immissionsschutzes sind dem Kapitel 9 zu entnehmen.

### LITZENDORF

Am Nordrand des Hauptortes werden entsprechend des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Doppelsporthalle" Aktualisierungen im Flächennutzungsplan vorgenommen. Die hier bereits vorhandene Fläche für Gemeinbedarf / Schule wird in Richtung Norden **(1)** zur Aufnahme der geplanten Doppelsporthalle erweitert.

Im Zentrum von Litzendorf befindet sich das Plangebiet "Tanzwiesen-West". Der Großteil dieses Plangebietes ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Gemäß dem laufenden Bebauungsplan-Verfahren werden bisher im Flächennutzungsplan dargestellte öffentliche Grünflächen als Wohnbauflächen **(2)** umgewidmet bzw. künftig als Baufläche dargestellt.

Für das Planungsgebiet der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes "Leithe" wird gemäß den dortigen Ausweisungen eine kleine bisher öffentliche Grünfläche als Wohnbaufläche **(3)** umgewidmet.

Am östlichen Ortsrand wird eine kleine neue Wohnbaufläche **(4)** dargestellt. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen; die Fläche liegt im "wassersensiblen Bereich" und kann demzufolge für eine bauliche Nutzung vorgesehen werden.

### PÖDELDORF

Am Nordrand von Pödeldorf wird eine bisherige gemischte Baufläche als gewerbliche Baufläche umgewidmet **(5.1)**. Betroffen ist hiervon auch ein schmaler Streifen bisherige landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Fläche liegt in der engeren Schutzzone des Wasserschutzgebietes (Tiefbrunnen Pödeldorf). Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes wurde bereits mitgeteilt, dass ein Antrag auf Befreiung von der WSG-VO gestellt werden muss, dem bei Einhaltung noch zu formulierender Auflagen zugestimmt werden kann.



Am Westrand von Pödeldorf soll das Gewerbegebiet "Schlemmerwiesen" in Richtung Osten erweitert werden (**5.2**). Dementsprechend wird hier eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Am Südrand dieser gewerblichen Flächen befindet sich die zu beachtende Baubeschränkungs- und Bauverbotszone zur Staatsstraße 2281. Die Erschließung muss über die vorhandene Stichstraße des Gewerbegebietes "Schlemmerwiesen" erfolgen. Eine neue Anbindung an die St 2281 ist nicht zulässig.

Ausführungen zu einer möglichen immissionsschutzrechtlichen Betrachtung finden sich in Kapitel 9.

Am Westrand der Fläche (5.2) befindet sich zudem folgendes **Bodendenkmal**:

D-4-6031-0239 Siedlung der späten Latènezeit, Gemarkung Pödeldorf, Flurnrn. 211, 211/4, 211/5 und 211/6.

Dieses Denkmal ist gem. Art. 1 BayDSchG in seinem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieses Denkmals vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität.

Am Ostrand von Pödeldorf soll eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 101 als Wohnbaufläche dargestellt werden (**5.3**). Bei der Festlegung des Westrandes dieser Wohnbaufläche wurden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen des westlich benachbarten Einkaufsmarktes berücksichtigt. Weitere Ausführungen zu einer möglichen immissionsschutzrechtlichen Betrachtung finden sich in Kapitel 9.

Die Erschließung muss über den vorhandenen Einmündungstrichter zum Einkaufsmarkt "Pödeldorf-Ost" erfolgen. Eine neue Anbindung an die St 2281 ist nicht zulässig.

## **NAISA**

Bei der neu dargestellten Wohnbaufläche (**6**) am Ostrand von Naisa handelt es sich um eine Aktualisierung und eine Abrundung der vorhandenen Bebauung; auf der betroffenen Fläche stehen – bei Wohnnutzung abzubrechende – aktuell landwirtschaftliche Nebengebäude. Die Erschließung ist über den vorderen Grundstücksteil gesichert.

Am südöstlichen Ortsrand wird eine größere Sondergebietsfläche / Reiten (**7**) dargestellt; (Koppelflächen für Pferdenutzung) diese Nutzung liegt unmittelbar angrenzend bereits vor.

## **SCHAMMELSDORF**

Etwa 250 m nördlich des Ortsrandes von Schammelsdorf wird ebenfalls eine größere Sondergebietsfläche / Reiten (**8**) dargestellt. Der Standort war in den vormaligen Planunterlagen als Fläche für einen Aussiedler dargestellt.

## **MELKENDORF**

Am südlichen Ortsrand von Melkendorf wird eine Baufläche (**9.1**) dargestellt. In einem später vorgesehenen Bauleitplanverfahren soll hier ein Nebeneinander von neuen Wohnflächen neben einem vorhandenem Gewerbebetrieb stattfinden. Ausführungen zu einer möglichen immissionsschutzrechtlichen Betrachtung finden sich in Kapitel 9.

Am östlichen Ortsrand wird als Abrundung eine neue Wohnbaufläche (**9.2**) dargestellt.

Am Westrand von Melkendorf wird eine kleine Parkplatzfläche für die angrenzenden Sportflächen dargestellt (**10**). Umgewidmet wird dabei neben einer hauptsächlich betroffenen landwirtschaftlichen Nutzfläche auch ein schmaler Streifen einer bisherigen

Wohnbaufläche. Ausführungen zu einer möglichen immissionsschutzrechtlichen Betrachtung finden sich ebenfalls in Kapitel 9.

#### **LOHNDORF**

Am südlichen Ortstrand von Lohndorf wird als Abrundung eine kleine Wohnbaufläche **(11)** dargestellt.

Am nordöstlichen Ortsrand wird eine bisherige gemischte Baufläche in eine Wohnbaufläche umgewidmet. Gleichzeitig wird südlich dieser Fläche eine bisherige Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche umgewidmet **(12)**. Die jeweiligen Nutzungen werden also lediglich vertauscht.

Im Bereich der Fläche (12) befindet sich folgendes **Bodendenkmal**:

D-4-6032-0277 Siedlung der Bronzezeit, Gemarkung Lohndorf, Flurnr. 223, 1792, 1794, 1795, 1796.

Dieses Denkmal ist gem. Art. 1 BayDSchG in seinem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieses Denkmals vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Bei weiteren Planungsschritten ist dieser Aspekt entsprechend zu berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Am nordwestlichen Ortstrand von Lohndorf wird eine bisherige gemischte Baufläche in eine Parkplatzfläche **(13)** für einen angrenzenden Gastronomiebetrieb umgewidmet. Die Erschließung ist über bestehende Wege gesichert.

#### **TIEFENELLERN**

Am westlichen Ortstrand von Tiefenellern wird eine Wohnbaufläche **(14)** dargestellt. Aufgrund der künftigen erforderlichen Erschließung über die angrenzende Staatsstraße 2281 sind in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt / Abteilung Straßenbau folgende Auflagen zu beachten:

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur St 2281 sind nicht zulässig. Bestehende Zufahrten sind aufzulassen.

Ausführungen zu einer möglichen immissionsschutzrechtlichen Betrachtung sowie zu einem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb finden sich in Kapitel 9.

#### **LOHNDORF / TIEFENELLERN**

Zwischen den beiden Ortsteilen Lohndorf und Tiefenellern wird ein Fuß- und Radweg **(15)** an der Südseite der Ellerbergstraße (zugleich Staatsstraße 2281) dargestellt.

Am Südwestrand von Tiefenellern wurde zudem ein Darstellungsfehler behoben und die gemischte Baufläche bezüglich zweier Grundstücke (Fl. Nrn. 21/1 und 21/2) korrekt grundstücksscharf dargestellt. **(16)**

## 7.2 LANDSCHAFTSPLAN

Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes werden überwiegend im Außenbereich Anpassungen und Änderungen der Darstellungen vorgenommen. Bei den Änderungen **1 bis 3** (Litzendorf) sowie **9.2 bis 13** (Melkendorf und Lohndorf) und **16** (Tiefenellern) werden die Grundzüge des Landschaftsplans nicht wesentlich berührt, da diese Änderungen aktuell bereits geplante Bebauung (Wohn- und Mischbebauung), "Flächen der Landwirtschaft" sowie "öffentliche Grünfläche" ohne besondere Zielsetzung oder Empfindlichkeiten betreffen oder eine Berichtigung bestehender Nutzung darstellen. Die übrigen Änderungsbereiche sind nachfolgend mit den jeweils berührten Belangen des Landschaftsplans aufgeführt. Für alle Flächen gleichbedeutend ist, dass Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind und Flächen in Ortsrandlage einzugrünen sind.

### LITZENDORF

Der Änderungsbereich **(4)**, der aktuell als "Fläche der Landwirtschaft" dargestellt wird, liegt in geringem Abstand südlich des Auenbereiches des Ellernbachs und aufgrund dessen in einem wassersensiblen Bereich. Der Landschaftsplan stellt den Bereich der Aue zusätzlich als "Städtebaulich bedeutsame Freihaltezone" dar, die von Bebauung möglichst freizuhalten ist. Durch die geplante kleinflächige Wohnbaufläche im südlichen Randbereich der Zone wird der schützenswerte Auenbereich jedoch nur geringfügig beeinträchtigt. Die Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren und das Vorhaben einzugrünen, um den Vorgaben des Landschaftsplans zu entsprechen.

### PÖDELDORF

Der Änderungsbereich **(5.1)** betrifft ein bestehendes "Mischgebiet" sowie "Flächen der Landwirtschaft" und liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes Schutzzone II. Nach Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach und des Fachbereiches Wasserrecht (Landratsamt Bamberg) kann unter Einhaltung noch zu formulierender Auflagen die Zustimmung für einen Befreiungsantrag in Aussicht gestellt werden. Durch die Ortsrandlage sind zudem grünordnerische Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung zu formulieren, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren.

Bezüglich dieser Fläche fand am 12.04.2018 eine umfangreiche Besprechung im Landratsamt statt. Die Ergebnisse sind nachfolgend aufgeführt.

#### Wasserwirtschaftsamt Kronach

*Es muss ein Antrag auf Befreiung von der WSG-VO gestellt werden. Nach erster Durchsicht kann einer Befreiung bei Einhaltung der noch zu formulierenden Auflagen zugestimmt werden. Hauptgrund hierfür sind die guten geologischen Verhältnisse.*

*Bei der betroffenen Wasserversorgungsanlage TB Pödeldorf handelt es sich um einen Tiefbrunnen im Rhätolias mit ausreichend toniger Überdeckung durch den Lias beta im direkten Umfeld des Brunnens.*

*Eine Eingriffstiefe für den Bau der Halle bzw. Geschäftsräume von 1,30m ist zulässig.*

*Bei der Bauausführung sind die "Standardauflagen" zu beachten, die auch sonst bei Bautätigkeiten im WSG greifen.*

*Für die Niederschlagswasserbeseitigung bzw. Abwasserbeseitigung allgemein müssen noch aussagekräftige Pläne vorgelegt werden. Eine Versickerung ist zu vermeiden.*

*Die zu errichtenden Kanäle [...] müssen den erhöhten Anforderungen des ATV-A 142 entsprechen (evtl. doppelwandig, vom Planer zu prüfen). Die Dichtheit ist vor Inbetriebnahme zu prüfen und dann wiederkehrend alle 3-5 Jahre.*

### Fachbereich Wasserrecht (FB 42.2)

Entsprechend der dem Fachbereich Wasserrecht zugeleiteten Bauvoranfrage war zunächst die Erweiterung der Lagerhalle mit Anbau von Geschäftsräumen Gegenstand der wasserrechtlichen Prüfung und nicht eine etwaige Auslagerung des Betriebes. Dadurch ergeben sich höhere Anforderungen an den Standort hinsichtlich der Rückhaltung von wassergefährdenden Stoffen, die aber lösbar sein sollten (beispielsweise die Aufstellung der Maschinen auf Wannen, Beschichtung des Bodens oder ähnliches).

Das Bauvorhaben liegt in der Engeren Schutzzone des Wasserschutzgebietes zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde Litzendorf (Tiefbrunnen Pödeldorf) - zur Bauvoranfrage wurde bereits schriftlich Stellung genommen und die wasserrechtliche Zustimmung signalisiert. Die vom Bauherrn beabsichtigte gewerbliche Grundstücksnutzung und die im Zuge der Baumaßnahmen notwendigen Erdeingriffe stellen - bei Einhaltung der für Bautätigkeiten in Wasserschutzgebieten üblichen Bauauflagen - im konkreten Fall keine erhöhte Gefährdung für die öffentliche Trinkwassergewinnung dar, da der Tiefbrunnen Pödeldorf über einen relativ guten Geschütztheitsgrad verfügt.

Der Änderungsbereich **(5.2)** soll als Erweiterung des westlich von Pödeldorf liegenden Gewerbegebietes "Schlemmerwiesen" dienen und stellt aktuell überwiegend "Fläche für die Landwirtschaft" sowie "Brache, Altgras und Staudenfluren", "Einzelbäume" und "Eingrünung von Baugebieten" dar.

Des Weiteren befindet sich am Westrand der Fläche das Bodendenkmal D-4-6031-0239 Siedlung der späten Latènezeit, Gemarkung Pödeldorf, Flurnrn. 211, 211/4, 211/5 und 211/6. Dieses Denkmal ist gem. Art. 1 BayDSchG in seinem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieses Denkmals vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität.

Aufgrund des nördlich anschließenden Auenbereichs des Gründleinsbachs (wassersensibler Bereich und "Städtebaulich bedeutsame Freihaltezone") sind vor allem nördlich der Erweiterung (5.2) durch grünordnerische Maßnahmen die Beeinträchtigungen zu minimieren/vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Auf die Darstellung von "Eingrünung von Baugebieten" im neuen östlichen Gebietsrand wird aufgrund einer ggf. zukünftigen Erweiterung nach Osten verzichtet.

Der Änderungsbereich **(5.3)** soll einen Teilbereich von "öffentlicher/privater Grünflächen" mit "Hecken, Feld- und Ufergehölzen (Bestand)" zwischen Litzendorf und Pödeldorf zukünftig als "Wohnbaufläche" darstellen. Des Weiteren quert ein eingetragenes "Fließgewässer" sowie ein "Fuß- und Radweg (Bestand/Planung)" die Fläche, wobei beide im aktuellen Bestand nicht vorhanden sind. Nördlich des Änderungsbereichs verläuft der Ellernbach, für den durch grünordnerische Maßnahmen Beeinträchtigungen zu minimieren/vermeiden sind. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

## **NAISA**

Der Änderungsbereich **(6)** bezieht überwiegend "Flächen der Landwirtschaft" sowie "Hecken, Feld- und Ufergehölze" mit ein und grenzt an den Auenbereich des Otterbachs an, der als "Städtebaulich bedeutsame Freihaltezone" dargestellt wird. Mögliche Beeinträchtigungen des Otterbachs und dessen eventueller Überschwemmungsbereiche sind zu minimieren/vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Aufgrund der Ortsrandlage ist das Vorhaben einzugrünen, um den Vorgaben des Landschaftsplans zu entsprechen.

Der Änderungsbereich **(7)** bezieht überwiegend "Flächen der Landwirtschaft" sowie "Hecken, Feld- und Ufergehölze" mit ein und liegt im Auenbereich des Otterbachs, der als "Städtebaulich bedeutsame Freihaltezone" dargestellt wird und von Bebauung möglichst freizuhalten ist. Mögliche Beeinträchtigungen des Gewässers sowie dessen eventueller Überschwemmungsbereiche sind zu minimieren/vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Aufgrund der Ortsrandlage ist das Vorhaben einzugrünen, um den Vorgaben des Landschaftsplans zu entsprechen.

### **SCHAMMELSDORF**

Durch die Lage des Änderungsbereiches **(8)** ohne Siedlungsanbindung (bestehender "Aussiedlerhof") sind die Auswirkungen auf die Landschaft von vorrangiger Bedeutung. Durch die Änderung werden überwiegend "Flächen der Landwirtschaft" überplant, jedoch auch "Hecken, Feld- und Ufergehölze" im Randbereich des Vorhabens. Durch grünordnerische Maßnahmen sind bestehende randliche Eingrünungen zu erhalten bzw. zu ergänzen, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

### **MELKENDORF**

Der Änderungsbereich **(9.1)** bezieht überwiegend "Flächen der Landwirtschaft" mit ein und überplant kleinflächige verkehrsbegleitende Hecken die als "Hecken, Feld- und Ufergehölze" dargestellt sind. Zukünftig ist die Darstellung von "gemischter Baufläche" vorgesehen. Aufgrund der Ortsrandlage ist das Vorhaben einzugrünen um den Vorgaben des Landschaftsplans zu entsprechen. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Zu Änderungsbereich **(9.2 und 10)** siehe Einleitung 7.2 Landschaftsplan.

### **LOHDORF**

Zu Änderungsbereich **(11 bis 13)** siehe Einleitung 7.2 Landschaftsplan.

### **TIEFENELLERN**

Der Änderungsbereich **(14)** überplant "Grünfläche", bestehende "Einzelbäume" sowie als "Hecken, Feld- und Ufergehölze" dargestellte Gehölzstrukturen. Durch grünordnerische Maßnahmen sind bestehende randliche Eingrünungen zu erhalten bzw. zu ergänzen, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Zu Änderungsbereich **(16)** siehe Einleitung 7.2 Landschaftsplan.

### **ZWISCHEN LOHDORF UND TIEFENELLERN**

Der lineare Änderungsbereich **(15)** betrifft "Flächen der Landwirtschaft", "Straßennebenflächen", bestehende "Einzelbäume" sowie "Hecken, Feld- und Ufergehölze". Aufgrund der Darstellung unter der Kategorie "wichtige Wege" dient die Wegeverbindung dem Erleben der Landschaft sowie der Erholung, was den Grundzüge des Landschaftsplans entspricht.

## 8. DARSTELLUNGEN / FLÄCHENBILANZ

Der Systematik der Plandarstellungen folgend sind die Planänderungen bilanziert. Die Umwidmungen der beiden bisherigen öffentlichen Grünflächen in Wohnbauflächen in Litzendorf (2 und 3) werden in der Bilanzierung als Neuausweisung definiert, da es sich bislang um keine Baulandflächen handelt.

### 1. Litzendorf

	Rücknahme	Umwandlung	Neuaus- weisung	Bestands- anpassung	Sonstiges
1			Gemeinb. 0,969		
2		Grün 0,358 (→W)			
3		Grün 0,056 (→W)			
4			W 0,140		
<b>Gesamt</b>			W 0,140		
			Gemeinb. 0,969		

### 2. Pödeldorf

	Rücknahme	Umwandlung	Neuaus- weisung	Bestands- anpassung	Sonstiges
5.1		W 0,164 (→G)	G 0,061		
5.2			G 1,928		
5.3			W 0,391		
<b>Gesamt</b>		G 0,164	G 1,989		
			W 0,391		

### 3. Naisa

	Rücknahme	Umwandlung	Neuaus- weisung	Bestands- anpassung	Sonstiges
6				W 0,085	
7			SO <sub>Reiten</sub> 1,398		
<b>Gesamt</b>				W 0,085	
			SO <sub>Reiten</sub> 1,398		

### 4. Schammelsdorf

	Rücknahme	Umwandlung	Neuaus- weisung	Bestands- anpassung	Sonstiges
8			SO <sub>Reiten</sub> 1,429		
<b>Gesamt</b>			SO <sub>Reiten</sub> 1,429		

## 5. Melkendorf

	Rücknahme	Umwandlung	Neuaus- weisung	Bestands- anpassung	Sonstiges
9.1			M 0,462		
9.2			W 0,114		
10		W 0,015 (→P)	P 0,028		
<b>Gesamt</b>		P 0,015	W 0,114		
			M 0,462		
			P 0,028		

## 6. Lohndorf

	Rücknahme	Umwandlung	Neuaus- weisung	Bestands- anpassung	Sonstiges
11			W 0,064		
12		M 0,386 (→W) W 0,323 (→M)			
13		M 0,198 (→P)			
<b>Gesamt</b>		W 0,386	W 0,064		
		M 0,323			
		P 0,198			

## 7. Tiefenellern

	Rücknahme	Umwandlung	Neuaus- weisung	Bestands- anpassung	Sonstiges
14			W 0,259		
16				M 0,040	
<b>Gesamt</b>			W 0,259		

## Gesamtbilanz sämtliche Ortsteile

	Rücknahme	Umwandlung	Neuaus- weisung	Bestands- anpassung	Sonstiges
		W 0,386	W 0,968		
		M 0,323	M 0,462		
		G 0,164	G 1,989		
		P 0,213	SO <sub>Reiten</sub> 2,827		
			Gem.b. 0,969		
			P 0,028		

Die **Bauflächendarstellungen erhöhen** sich im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes Litzendorf um **7,243 ha**; davon entfallen ca. 0,968 ha auf Wohnbauflächen (= 13,4 %), ca. 0,462 ha auf gemischte Bauflächen (= 6,4 %), ca. 1,989 ha auf gewerbliche Bauflächen (= 27,4 %), ca. 2,827 ha auf Sondergebietsflächen (= 39,0 %) und 0,969 ha auf Flächen für den Gemeinbedarf (= 13,4 %). Die restlichen Flächen (Parkplätze) belaufen sich auf 0,028 ha (= 0,4 %).

**Somit unterschreitet die neue Darstellung von Wohnbauflächen von insgesamt ca. 1,20 ha den rechnerisch ermittelten Wohnbaulandbedarf von ca. 6,41 ha deutlich.**

## 9. IMMISSIONSSCHUTZ

### 9.1 EMISSIONEN AUS DER LANDWIRTSCHAFT

Es wird darauf hingewiesen, dass es in den Bereichen der Bauflächen 4, 5, 6, 9, 11, 12 und 14 (Nummerierung analog Kapitel 7.1) durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen zu Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen kommen kann, die in der Regel hinzunehmen sind.

#### FLÄCHE NR. 14 (TIEFENELLERN)

Westlich der Fläche (14) grenzen Weideflächen eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes an. Der Betrieb hält ca. 5 Mutterkühe plus Jungrinder (insg. ca. 10 GV). Der Mutterkuhstall (Unterstand) ist ca. 45 - 50 m vom geplanten WA entfernt. Bezüglich möglicher auftretender Emissionen gegenüber der geplanten Wohngebietsausweisung ist dieser Abstand ausreichend.

### 9.2 EMISSIONEN FREIZEITFLÄCHE / FESTPLATZ (LITZENDORF)

Für den Bereich der Baufläche (2) mit Nutzung als Freizeitfläche/Festplatz wird darauf hingewiesen, dass erforderliche Regelungen im rechtskräftigen Bebauungsplan "Tanzwiesen-West" getroffen wurden; hinsichtlich einer möglichen Nutzung als Veranstaltungsort wird auf die so genannten seltenen Ereignisse (10 pro Jahr) gemäß TA Lärm verwiesen. Eine erforderliche Grunddienstbarkeit ist bereits eingeräumt.

### 9.3 EMISSIONEN DES LANDSCHAFTSBAUBETRIEB NEUNDÖRFER (MELKENDORF)

Die bisherigen Grundstücksflächen der Baufläche (9.1) werden mit ca. 2.600 m<sup>2</sup> von einem Landschaftsbaubetrieb genutzt.

Es ist beabsichtigt, diesen Betrieb künftig im östlichen Teil der dargestellten gemischten Baufläche anzusiedeln (im Rahmen des späteren Bauleitplanverfahrens).

Bei dem erwähnten Landschaftsbau-Betrieb handelt es sich um einen langjährig an diesem Standort ansässigen Betrieb. Das Grundstück wird als Lagerfläche für Schüttgüter, Baumaterial, Lagercontainer sowie als Stellfläche für Betriebsfahrzeuge und Baumaschinen genutzt. Die 10 Mitarbeiter des Betriebes fahren das Grundstück werktags am Morgen an, abends findet die Rückfahrt statt. Weitere Tätigkeiten oder mögliche Emissionen im Nachtzeitraum sind nicht vorhanden.

Nennenswerte gewerbliche Emissionen sind aufgrund dieser Nutzungen für die vorgesehenen Wohnflächen, die im Rahmen des späteren Bebauungsplanes im westlichen Teil der gemischten Baufläche ausgewiesen werden sollen, nicht zu erwarten.

### 9.4 GEWERBLICHE EMISSIONEN (PÖDELDORF)

Auf einer Fläche von ca. 1,928 ha soll am Westrand von Pödeldorf das Gewerbegebiet "Schlemmerwiesen" in Richtung Osten erweitert werden (**5.2**). Dementsprechend wird hier eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

Für die nächstliegende bestehende Wohnbebauung von Pödeldorf müssen entsprechende Untersuchungen zum Immissionsschutz im Rahmen eines dann notwendigen Bebauungsplan – Verfahrens zur Realisierung des Gewerbegebietes erfolgen. Dabei muss die Vorbelastung durch das vorhandene Gewerbegebiet berücksichtigt werden. Mögliche schalltechnische Einschränkungen für die neuen Gewerbeflächen sind mittels einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 vorzunehmen.



In Nähe des bestehenden Einkaufsmarktes am Ostrand von Pödeldorf soll eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 101 als Wohnbaufläche dargestellt werden (**5.3**). Der Westrand dieser Wohnbaufläche wurde bereits in Abhängigkeit von den schalltechnischen Untersuchungen zum westlich benachbarten Einkaufsmarkt festgelegt. Unter Berücksichtigung der westlichen Abgrenzung sind für die möglichen neuen Wohnbauflächen somit keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zu erwarten. Abschließende Untersuchungen und Nachweise über die Einhaltung der Richtwerte sind im Rahmen des dann notwendigen Bebauungsplan-Verfahrens vorzunehmen.

## 9.5 EMISSIONEN DES PARKPLATZES (MELKENDORF)

Aufgrund der derzeitigen Gegebenheiten soll der Parkplatz auf der Fläche (10) künftig für die Benutzer der Sportanlagen genutzt werden. Die Nutzung des Parkplatzes ist daher nur im Tagzeitraum zulässig; eine generelle Nutzung im Nachtzeitraum wird ausgeschlossen.

Entsprechende Untersuchungen zum Immissionsschutz müssen im Rahmen eines dann notwendigen Bebauungsplan - Verfahrens bzw. Baugenehmigungsverfahrens zur Realisierung des Parkplatzes erfolgen. Dabei muss die Vorbelastung durch die vorhandenen Sportanlagen berücksichtigt werden.

## 9.6 EMISSIONEN DES PARKPLATZES (LOHDORF)

Die Nutzung des Parkplatzes auf der Fläche (13) wird eingeschränkt und ist nur zur Tagzeit - also bis 22.00 Uhr - zulässig.

Entsprechende Untersuchungen zum Immissionsschutz müssen im Rahmen eines dann notwendigen Bebauungsplan - Verfahrens bzw. Baugenehmigungsverfahrens zur Realisierung des Parkplatzes erfolgen.

## 9.7 VERKEHRSEMISSIONEN

Die einzige im vorliegenden Änderungsverfahren befindliche und möglicherweise von Verkehrslärm betroffene Wohnbaufläche in Tiefenellern (14) wird im Folgenden einer schallschutztechnischen Betrachtung unterzogen.

Relevante Schallquelle ist die Staatsstraße 2281 (Litzendorf - Lohndorf - Tiefenellern)

Die Angaben zu den stündlichen Verkehrsstärken und LKW-Anteilen wurden der Internetseite des Bayerischen Straßeninformationssystems entnommen und stammen aus dem Jahr 2015. Die Zählwerte wurden anschließend auf das **Jahr 2030** hochgerechnet (Faktor 1,045):

Straße	Zählstelle/Abschnitt	Kfz		
		Zählung 2015 Kfz/h	Prognose 2030 Kfz/h	LKW-Anteil
St 2281	St 2210 (Litzend.) - St 2187	tags 123 nachts 21	tags 129 nachts 22	2,43 % 1,29 %

Aufgrund der einfachen Fallkonstellation wurde die Schallschutzberechnung ohne Unterstützung durch ein Schallschutzprogramm gemäß den entsprechenden Formeln und Tabellen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durchgeführt. Diese manuelle Berechnung erfolgte ohne Berücksichtigung von Topographie, Abschirmung durch bestehende Bebauung / Bepflanzung.

### Schalltechnische Orientierungswerte:

Nachfolgend werden anhand der Orientierungswerte für die einzelnen Nutzungsarten mögliche Überschreitungen dargestellt.

	tags	nachts
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB(A)	45 dB(A)

### Berechnungen im Einzelnen:

Flächenbez.	Ausweisung			
14	W / Tiefenellern			
betreffende Schallquelle	Mittelungspegel in 25 m Abstand tags / nachts in dB(A)	evtl. Abschlag bei v = 50 km/h tags / nachts in dB(A)	evtl. Abschlag bei Abstand /s in dB(A)	errechneter Schalleistungspegel tags / nachts in dB(A)
St 2281	59,2/51,2	---	s=23m/ +0,4	<u>59,6/51,6</u>

Ergebnis der Schallschutzberechnung

tags Überschreitung um 4,6 dB(A)  
nachts Überschreitung um 6,6 dB(A)

im Falle einer Verlegung des Ortsschildes / der OD-Grenze wird folgendes Ergebnis erzielt:

betreffende Schallquelle	Mittelungspegel in 25 m Abstand tags / nachts in dB(A)	evtl. Abschlag bei v = 50 km/h tags / nachts in dB(A)	evtl. Abschlag bei Abstand /s in dB(A)	errechneter Schalleistungspegel tags / nachts in dB(A)
St 2281	59,2/51,2	v = 50 km/h -5,6/-6,2	s=23m/ +0,4	<u>54,0/45,4</u>

Ergebnis der Schallschutzberechnung

tags schalltechnische Orientierungswerte eingehalten  
nachts geringfügige Überschreitung um 0,4 dB(A)

Detailliertere Einzelfallbetrachtungen und die abschließende Berechnung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen sind bei der Erstellung eines eventuellen Bebauungsplanes in Abhängigkeit von der möglichen Verlegung des Ortsschildes / der OD-Grenze vorzunehmen.

Da bei der im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung ausgewiesenen Bauflächen die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (in jedem Fall für den Nachtzeitraum) festgestellt wurde, wird dies in den Planunterlagen durch den Einschrieb "Schallschutzmaßnahmen erforderlich" kenntlich gemacht.

## 10. BODENSCHUTZ

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderungen sind weder Altlastverdachtsflächen, noch Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind zudem für die von den Änderungen betroffenen Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen.

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.

## **11. ABWASSERBESEITIGUNG**

Abwassertechnisch sind alle Gemeindeteile an der zentralen Kläranlage der Stadt Bamberg angeschlossen. Neben den Flächen, die bereits in durchgeführten Bauleitplanverfahren enthalten sind, sind abwasserrelevant nur kleinere Wohnbauflächen zusätzlich geplant. Von einer gesicherten Schmutzwasserentsorgung kann daher ausgegangen werden.

Die Entwässerung der neuen Bauflächen muss entsprechend den wasserrechtlichen Grundsätzen des § 55 Abs. 2 WHG im Trennsystem erfolgen. Ein naturnaher Umgang mit dem Regenwasser ist durch Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung zu erreichen. Die wirksamsten Maßnahmen bestehen darin, Siedlungsflächen so wenig wie möglich zu versiegeln und so durchlässig wie möglich zu gestalten. Die Auswirkungen auf die bestehenden Entwässerungsanlagen sind im Rahmen der weiteren Bebauungsplanverfahren darzulegen.

## **12. HINWEISE**

### **12.1 HINWEISSCHILDER IN DER ANBAUVERBOTSZONE:**

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (5 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Weitere detaillierte Angaben erfolgen bei Vorlage der entsprechenden Bebauungspläne.

### **12.2 ERSCHLIEßUNG DER GEPLANTEN BAUGEBIETE:**

Da die vorgesehenen Erschließungen zu den geplanten "Baugebieten" im Zuge der Staatsstraßen noch nicht festgelegt bzw. ersichtlich sind, ist bei der Aufstellung der jeweiligen Bebauungspläne jeweils die vorgesehene Erschließung mit den technischen Einzelheiten sowie der Kostentragung bereits im Vorfeld mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg, Bereich Straßenbau, abzuklären.

Für die Baufläche (14) gilt dabei:

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur St 2281 sind nicht zulässig. Bestehende Zufahrten sind aufzulassen.

### **12.3 EMISSIONEN VON DER STAATSSTRASSE:**

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulasträger der Staatsstraße übernommen.

(Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Aufgestellt: Bamberg, 15.05.2018

**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG**  
**WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR**  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593  
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

Geändert: Bamberg, 19.02.2019

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG  
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593  
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

Geändert: Bamberg, 21.05.2019 / 19.11.2019 / 21.01.2020

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG  
INHABER: STADTPLANER LEONHARD VALIER  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593  
e-mail: l.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



## BETEILIGTE FACHSTELLEN UND NACHBARGEMEINDEN

1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
4	Staatliches Bauamt Bamberg, Abt. Straßenbau	96047 Bamberg
5	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
7	Amt für Landwirtschaft und Forsten	97047 Bamberg
8	Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken	96047 Bamberg
9	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
10	PLE doc GmbH	45312 Essen
11	Deutsche Post Immobilienservice GmbH	90492 Nürnberg
12	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	40470 Düsseldorf
13	Deutsche Telekom AG, T-Com	96052 Bamberg
14	Deutsche Bahn AG - DB Immobilien Region Süd	80339 München
15	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
16	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
17	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
18	Erzbischöfliches Ordinariat Bamberg - Liegenschaftsabteilung	96049 Bamberg
19	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049 Bamberg
20	Kreisheimatpfleger Wolfgang Rössler	96146 Altendorf
21	Fernwasserversorgung Oberfranken	96317 Kronach
22	Industrie- und Handelskammer	95444 Bayreuth
23	Handwerkskammer für Oberfranken	95444 Bayreuth
24	BUND Naturschutz in Bayern	90471 Nürnberg
25	Landesbund für Vogelschutz	91161 Hilpoltstein
26	Landesfischereiverband	81545 München
27	Naturpark "Fränkische Schweiz"	91278 Pottenstein
28	Gemeinde Königsfeld	96187 Königsfeld
29	Gemeinde Memmelsdorf	96117 Memmelsdorf
30	Gemeinde Strullendorf	96129 Strullendorf
31	Markt Heiligenstadt	91332 Heiligenstadt
32	Stadt Scheßlitz	96110 Scheßlitz
33	Stadt Bamberg	96047 Bamberg
34	Gemeinde Litzendorf	96123 Litzendorf
35	Team 4	90491 Nürnberg
36	Büro für Städtebau und Bauleitplanung	96047 Bamberg