

Markt Heiligenstadt i. OFr.  
Landkreis Bamberg

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zoggendorf-Nord“  
des Marktes Heiligenstadt i. OFr.

umfassend die Grundstücke mit der Flurnummer 264, 263 (Teilfläche), 274 (Teilfläche), 59 und 260  
(Teilfläche), jeweils Gemarkung Zoggendorf.

**Fassung vom 23.10.2023**

**Planverfasser:**

### **REGIO-KONZEPT**

STANDORTENTWICKLUNG – BAULEITPLANUNG – STÄDTEBAU

Jörg Streng Dipl. Ing. (FH)  
Architekt und Stadtplaner  
Lindenweg 8  
D-95445 Bayreuth  
+49-921-741 27 40

**Grünordnungsplanung:**

Günther Maak  
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt  
Am Stiegel 5, 97286 Winterhausen

# I. STÄDTEBAULICHER TEIL

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Marktgemeinderat Heiligenstadt i. OFr. hat in seiner öffentlichen Sitzung am 02.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zoggendorf-Nord“ im Regelverfahren beschlossen.

Mit der Ausweisung des Gewerbegebiets sollen die hier bestehenden Lagerflächen und -hallen eines Kommunal-Service-Betriebs gesichert sowie angemessene und ordnungsgemäße Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Die hier ansässige Firma Kommunalservice Lang erbringt u.a. Dienstleistungen zur Gehölz-, Landschafts- und Wegepflege. Zudem stehen hier die Kompostieranlage sowie die Grüngutverwertung des Landkreises Bamberg im Mittelpunkt. Anfallendes Holz wird zu Hackschnitzeln verschiedenster Güten verarbeitet und vermarktet.

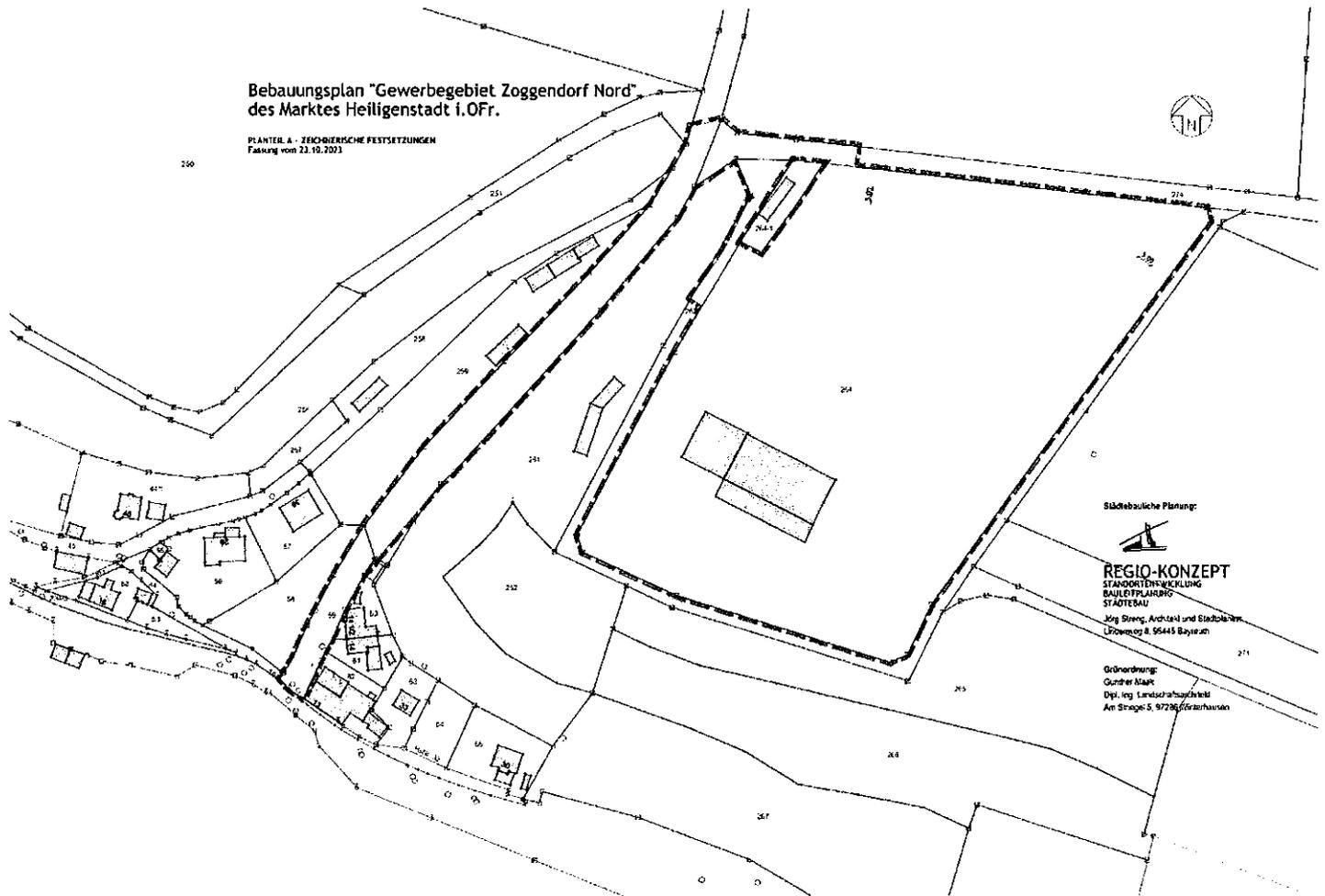
Der Hauptstandort der Firma befindet sich in unmittelbarer Nähe in Zoggendorf 15. An diesem Hauptstandort ist aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten (unter anderem durch den hier angrenzenden Bachlauf) keine Erweiterung mehr möglich.

In Zoggendorf sind keine alternativen Flächen für eine Erweiterung des Betriebes vorhanden.

Ein Firmenstandort an einem anderen, weiter entfernten Ort würde den Betriebsablauf erschweren und eine wirtschaftliche Abwicklung verhindern.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen werden als Lagerflächen und (innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen) für Lagerhallen genutzt. Eine Produktion ist an diesem Standort nicht vorgesehen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen zur Gestaltung eines attraktiven Ortsbildes – neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung – angemessene textliche Festsetzungen zur Bauweise und für grünordnerische Maßnahmen sowie für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.



Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zoggendorf-Nord“ des Marktes Heiligenstadt i. OFr.

## 2. Planerisches Verfahren

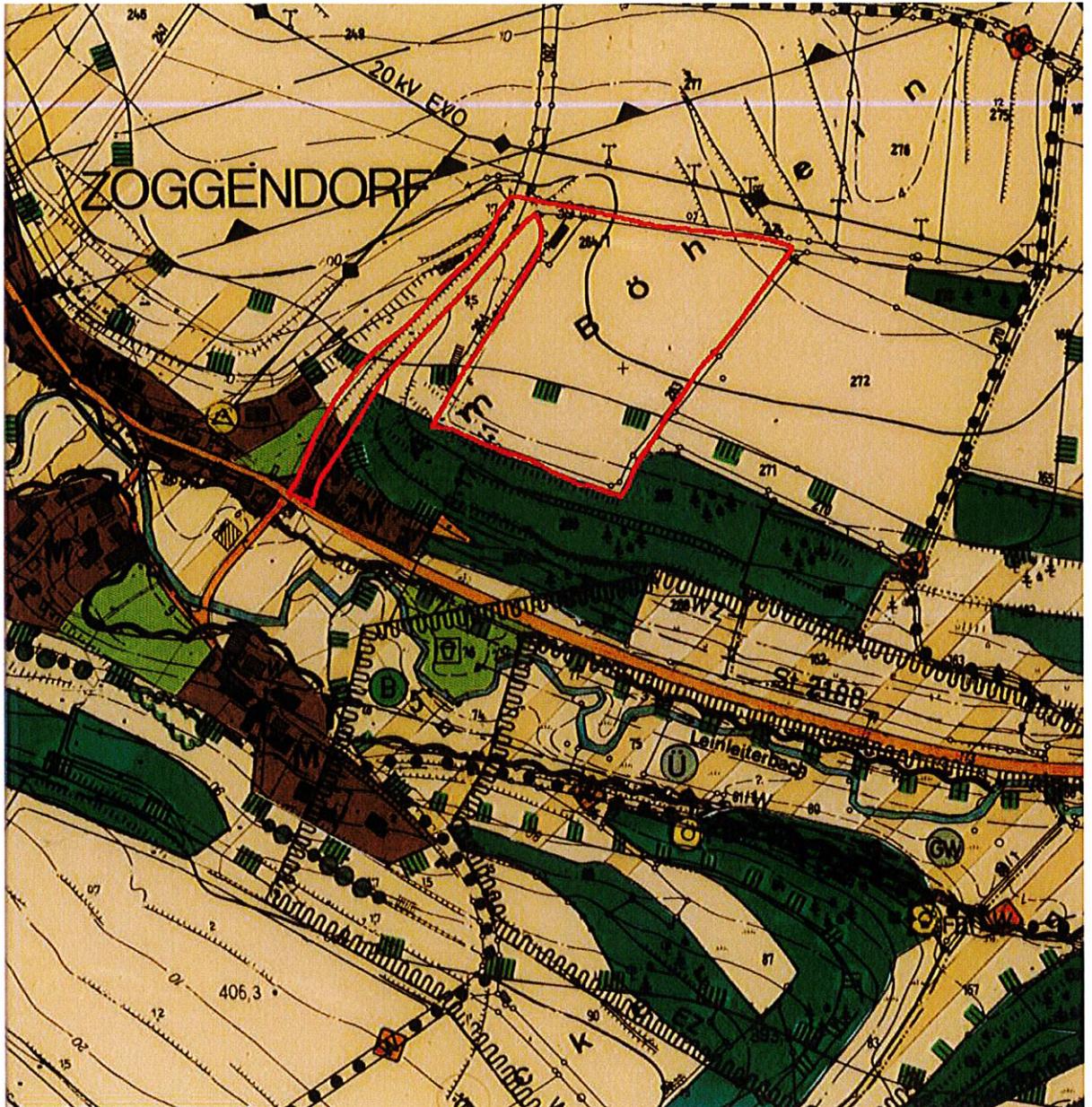
Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zoggendorf-Nord“ wird als qualifizierter Bebauungsplan (nach § 30 BauGB) im Regelverfahren (nach §§ 2-4 BauGB) erstellt. In den Bebauungsplan integriert werden grünordnerische Festsetzungen und der Umweltbericht, der insbesondere auch Aussagen zum Eingriff und zur Ausgleichsbilanzierung trifft.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte durch den Marktgemeinderat Heiligenstadt i. OFr. am 02.12.2021.

Ein erster Vorentwurf (in der Fassung vom 23.10.2023) wurde in der Sitzung vom 24.10.2024 im Marktgemeinderat behandelt; in gleicher Sitzung wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) und zugleich die frühzeitige Behördenbeteiligung (gemäß § 4 Abs. 1) BauGB beschlossen.

### 3. Planungsrechtliche Situation

Der Markt Heiligenstadt verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Fassung vom 30.11.1998), der auch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes in Zoggendorf umfasst. In diesem Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.



rechtswirksamer Flächennutzungsplan des Marktes Heiligenstadt i. OFr. / Ausschnitt Zoggendorf

Die betroffenen Flächen sollen in einem späteren Änderungsverfahren im Flächennutzungsplan entsprechend der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung als „Gewerbegebiet“ (G) ausgewiesen werden.

#### **4. Städtebauliche Situation**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von 33.394 m<sup>2</sup> liegt nördlich des Ortsgebiets von Zoggendorf. Der Planungsbereich wird begrenzt

- im Westen durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen und Hallen;
- im Süden durch Waldflächen,
- im Norden und Osten durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen.

Das Gelände steigt in nördlicher Richtung höhenmäßig dezent an.

#### **5. Verkehrsmäßige Erschließung**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt einen Straßenanschluss an die hier (westlich) vorhandene Ortsstraße, die weiter südlich an die Kreisstraße nach Heiligenstadt i.OFr. anschließt.

#### **6. Geplante bauliche Nutzung und städtebauliches Konzept**

Die Art der baulichen Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereichs als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GE-e) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind gemäß der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.“

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs sind keine Gebäude zulässig. Auf den Gewerbeflächen, auf denen keine Baugrenzen festgesetzt sind, sind unter anderem Lagerflächen, Halden und befestigte Flächen zulässig.

Lediglich im Bereich der bereits vorhandenen Lagerhalle sowie auf einer nördlich davon gelegenen Baufläche sind – innerhalb der hier festgesetzten Baugrenzen - Lagerhallen zulässig.

Die Höhe der Gebäude wird gemäß der textlichen Festsetzungen auf maximal 11m begrenzt.

Am Nord- und Ostrand (zur freien Landschaft hin) wird die Anpflanzung einer Hecke aus Sträuchern und Bäumen festgesetzt, um die gewerbliche Nutzung in die Landschaft einzubinden. Diese Flächen diene zugleich als Lebensraum für Brutvögel und in Teilbereichen als Habitat für die Zauneidechse (siehe Umweltbericht).

## 7. Ver- und Entsorgung

### Wasser und Abwasser:

Der im Bereich des vorliegenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans ansässige Betrieb benötigt aktuell keinen Wasser- und Abwasseranschluss. Die Sozialräume befinden sich am nahegelegenen Hauptstandort der Firma (Zoggendorf 15).

### Strom:

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Firma Bayernwerk.

### Müllentsorgung:

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Bamberg. Der Betrieb wird bei Bedarf an die Tour durch Zoggendorf angeschlossen.

### Fernmeldeanschluss:

Eine fernmeldetechnische Versorgung des Plangebiets ist derzeit nicht erforderlich, da hier keine Büronutzung vorgesehen ist.

Heiligenstadt i. OFr., ..... 15. FEB. 2024 .....

1. Bürgermeister



Reichold  
1. Bürgermeister

Bayreuth, 23.10.2023

Jörg Streng Dipl. Ing. (FH)  
Architekt und Stadtplaner

REGIO-KONZEPT BAYREUTH  
STANDORTENTWICKLUNG – BAULEITPLANUNG -  
STÄDTEBAU

