

**Umweltbezogene Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan****Regierung Oberfranken – 26.06.2023**

Der vorliegende Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gräfenberg sieht gem. vorgenommener Berechnung (S. 27 der Begründung) einen Wohnbauflächenbedarf von 9,6 ha vor. Dieser Bedarf wurde schlüssig dargelegt und berechnet und kann somit nachvollzogen werden. Dieser Wert wirft gleichwohl im Abgleich mit der Darstellung von rd. 50 ha Wohnbaufläche im Planentwurf, der Übersichtskarte (S. 29 der Begründung) und der Bauflächenübersicht (S. 60 der Begründung) Fragen nach dessen Rechtfertigung auf.

Im weiteren Planungsverlauf sollte daher eine Reduzierung der geplanten Wohnbauflächen erfolgen, um entsprechende Konformität zwischen errechnetem Bedarf und dargestellten, geplanten Wohnbauflächen zu erzielen. Maßstab hierfür sollten eine nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung sein, die unter anderem die Folgen des demografischen Wandels, sowie die Anforderungen an die Mobilität, hohe Infrastrukturkosten und die Notwendigkeit flächen- und energiesparender Siedlungs- und Erschließungsformen berücksichtigt (vgl. 3.1 LEP Bayern). Gem. Grundsatz 3.1.1 (LEP) soll die Ausweisung von Siedlungsflächen überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungen, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

Zudem soll gem. Grundsatz 3.1.2 (LEP) die Ausweisung neuer Siedlungsflächen vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen. Mit Blick auf das gesamte Gebiet der Stadt Gräfenberg und seine 15 Gemeindeteile erfüllt der Hauptort Gräfenberg, in dem knapp 60 Prozent der Einwohner leben und der auch an die Gräfenbergbahn angebunden ist, als Einziger diese Kriterien.

Die angestrebte Siedlungsentwicklung mit geplanten Neuausweisungen von rd. 10 ha Wohnbauflächen sollte sich daher vor allem auf den Hauptort Gräfenberg und die drei einwohnerstärksten Ortsteile (Thuisbrunn, Sollenberg und Walkersbrunn) konzentrieren.

Der Ansatz, in nahezu allen Ortsteilen Wohnbauflächen auszuweisen, ist aus landesplanerischer Sicht nicht zielführend. Hier sollte, um eine moderate, organische Weiterentwicklung zu ermöglichen, im Einzelfall über geeignete Möglichkeiten (Nutzung bestehender Innenentwicklungspotenziale, Ortsabrundungs-, Einbeziehungssatzungen, FNP-Änderung) nachgedacht werden.

Der Vorentwurf sollte deshalb auf Grundlage der genannten Aspekte und des errechneten Bedarfs weiter konkretisiert und entsprechend überarbeitet werden.

Diese Stellungnahme beschränkt sich nicht nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und Erkenntnisse aus dem Rauminformationssystem, sondern bezieht auch andere von der Regierung wahrzunehmende Aufgaben ein. Wir bitten deshalb um Kenntnisnahme und Berücksichtigung der in Anlage beigefügten Hinweise aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht.

Die abschließende Abwägung der jeweiligen fachlichen Hinweise obliegt der Stadt Gräfenberg als Trägerin der Planungshoheit.

Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung der Bauleitpläne mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs "Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer

Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB" an folgende E-Mail-Adresse: poststelle@reg-ofr.bayern.de

Sachgebiet 34

Aus Sicht des SG34 wäre durch die Stadt rechtzeitig darzulegen, ob und wie sie Bemühungen des Flächensparens i.S. der Ziele der Staatsregierung umsetzen will. Hierzu wäre eine Flächenpotentialanalyse für das gesamte Stadtgebiet hilfreich.

Auf das Erfordernis eines Selbstbindungsbeschlusses hinsichtlich erhöhter Fördermittel aus der Förderinitiative "Innen statt Außen" war bereits im August 2019 hingewiesen worden.

Insbesondere die Wohngebiete "W1" und "W2" sind insbesondere im Falle einer Fortschreibung kritisch zu bewerten.

Sachgebiet 51

1. Grundsätzliches

Die Aufstellung eines Landschaftsplans wird ausdrücklich begrüßt. Im Gebiet der Stadt Gräfenberg geht es v.a. darum, landschaftliche Qualitäten zu erkennen, zu sichern und zu entwickeln. Der Landschaftsplan schafft wichtige Voraussetzungen zur Verwirklichung eines Umfeldes, in dem die Menschen gerne leben und sich wohlfühlen. Er liefert gute Anregungen für eine nachhaltige Entwicklung der Kulturlandschaft, der Landwirtschaft, der Siedlung und der Erholungsvorsorge.

Gräfenberg liegt im Landkreis Forchheim etwa 15 km südöstlich von Forchheim; Erlangen und Nürnberg sind ca. 20 bzw. 35 km entfernt.

Gräfenberg befindet sich im Naturraum Nördliche Frankenalb, wobei der Großteil des Stadtgebietes innerhalb des Hochlandes der Frankenalb liegt, lediglich der Talraum der Schwabach bei Walkersbrunn zählt zum Vorland der nördlichen Frankenalb.

Das Hochland der Fränkischen Alb ist durch den Wechsel von markanten Dolomitkuppen mit Karstmulden und Trockentälern geprägt, dauerhaft wasserführende Gewässer sind selten. Das Hochland der Fränkischen Alb besteht aus verkarsteten Kalkgesteinen des Jura, wobei besonders der Weiße Jura mit weißen bis grauen Dolomittfelsen an den Talflanken landschaftsprägend sind.

Als Landschaftsbestandteil ist in Gräfenberg bei Reckenberg Halbtrockenrasen, mesophiles Grünland, Trockenwald, mesophiler Laubwald, Feldgehölz (Nr. 14) ausgewiesen. Die Ausweisung weiterer Landschaftsbestandteile begrüßen wir sehr.

Folgende FFH- und Vogelschutzgebiete kommen in Gräfenberg vor:

- Streuobst, Kopfeichen und Quellen am Hetzleser Berg (FFH-Gebiet 6333-371) im Nordwesten
- Lillinger Berg (FFH-Gebiet 6333-372) im Süden
- Tal des Wasserwiesenbachs im Nordosten bei Thuisbrunn (FFH-Gebiet 6233-371)
- Felsen- und Hangwälder in der Fränkischen Schweiz (SPA-Gebiet 6233-471)

Wir regen dringend eine Überarbeitung des übermittelten Entwurfes im Bezug auf den Umfang der ausgewiesenen Flächennutzungen von insgesamt 73,3 ha (s. Kapitel 3) an, der als sehr kritisch zu bewerten ist. Die vorgestellten landschaftsplanerischen Maßnahmen sind dagegen nachvollziehbar und zu befürworten.

Folgende Hinweise und Anregungen bitten wir zu berücksichtigen:

2. Ökokonto und mögliche Ausgleichsflächen für spätere Eingriffe

Als Vorsorgeinstrument wird der Gemeinde das Anlegen eines Ökokontos dringend empfohlen. Gräfenberg ist auch als "Wohngemeinde" in der Nachbarschaft von Forchheim, Erlangen und Nürnberg sehr attraktiv und daher hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme dynamisch. Mit einem gemeindlichen Ökokonto können frühzeitig und kostengünstig Ausgleichsflächen für spätere Eingriffe erworben werden. Mit dem vorliegenden FNP/LP wurden bereits die wesentlichen Vorarbeiten geleistet. Wir empfehlen, die Ortskenntnis des Landschaftsplaners jetzt zu nutzen und im Interesse der Stadt Gräfenberg das Ökokonto weiter zu entwickeln, um die spätere Ausweisung von Bebauungsplänen deutlich zu erleichtern/beschleunigen (s. Kapitel 6.7, S. 61f.). Der weitere Zeitaufwand zur Anerkennung von Ökokonto-Flächen hält sich nach unseren Erfahrungen in Grenzen. Als Kontakt hierfür verweisen wir an die untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Forchheim.

Zur Berechnung des Kompensationsbedarfes empfehlen wir die Anwendung des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (2021), sobald detailliertere Planungen vorliegen.

Bezüglich der Eingriffsregelung werden als Ausgleichsflächen 26,6 ha als oberer Wert angegeben (Kapitel 6.7, S. 61f.), da auch innerhalb der Bauflächen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen könne. Der Verweis auf die Kapitel 14.3 und 15.2 ist jedoch nicht korrekt; es handelt sich um Kapitel 16.2.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Punkte genannt, denen wir fachlich zustimmen:

- Anlage von Extensivgrünland und Extensivierung von Intensivgrünland,
- Anlage von Streuobstwiesen,
- Entwicklung von Kalkmagerrasen.

Für die Auswahl der Flächen und die Detailplanung regen wir im Vorfeld die Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde an.

Eine genauere Beurteilung der einzelnen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist erst dann möglich, wenn für diese konkrete Maßnahmen geplant sind.

3. Flächennutzung

Die Nähe zum Oberzentrum Forchheim (15 km entfernt) und den Metropolstädten Erlangen und Nürnberg (ca. 20 bzw. 35 km entfernt) bedingt eine hohe Attraktivität als Wohngemeinde.

Der gesamte Umfang der geplanten baulichen Nutzungen umfasst ca. 73,3 ha und ist aus naturschutzfachlicher Sicht und im Sinne des sparsamen Umgangs mit Fläche als sehr kritisch zu bewerten, da ein hoher Flächenanteil versiegelt wird sowie u.a. zahlreiche geschützte Biotope (wie etwa nordöstlich von Gräfenberg am Michelsberg) und Habitatbäume betroffen sind. Die Rücknahme von ehemals geplanten Flächen (ca. 13,3 ha) begrüßen wir jedoch ausdrücklich. Dennoch würde die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust wertvoller Lebensräume und die Erhöhung der Zerschneidungswirkung bedingen. Wir regen daher dringend an, den Flächenpool des Vorentwurfes zu überarbeiten und zu verringern, insbesondere naturschutzfachlich hochwertige Flächen sollten ausgespart werden.

Bezüglich der Siedlungs- und Gewerbegebiete verweisen wir im Detail auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde.

Als Sonderbaufläche sind u.a. die Photovoltaik-Freiflächenanlage SO1 nördlich von Hohenschwärz und SO2 nördlich von Höfles am Umspannwerk angegeben (FNP Blatt Nord).

Hierzu möchten wir auf das Standortkonzept der Stadt Gräfenberg und die Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB), Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 10.12.2021 verweisen.

4. Landschaftsplanerische Aussagen

Planerische Hinweise und gesetzliche Vorgaben (BNatSchG) sind auf dem neuesten Stand.

Hilfreich für den Gemeinderat sind auch die Hinweise auf Umweltauswirkungen bei der Diskussion der Bauflächen im beigefügten Umweltbericht.

Eine Konfliktkarte wäre wünschenswert.

Die Maßnahmen zur Landschaftspflege (Kapitel 15.3) sind im Landschaftsentwicklungskonzept (Karte 5) dargestellt. Sie beinhalten u.a.:

- Erhalt der großflächigen Kalkmagerrasen (insbesondere bei Thuisbrunn) teilweise im Komplex mit Felsfluren durch Beweidung und Mahd
- Erhalt und Ausdehnung von Feucht- und Nasswiesen (insbesondere im Aubereich des Großenohrer Bachs) sowie Hochstaudenfluren durch Mahd, Düngemittelverzicht sowie Einzelentbuschung, sofern erforderlich
- Erhalt und Pflege der Hecken und Feldgehölze
- Erhalt der extensiven Grünländer
- Erhalt von Streuobstwiesen, insbesondere hochstämmige und höhlenreiche Bestände

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund sind separat dargestellt und werden bevorzugt für landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen (Kapitel 15.4). Die Maßnahmen zum Biotopverbund befürworten wir ausdrücklich.

Der Gemeinderat könnte sein Profil hinsichtlich Artenschutzes und Heimat auch schärfen, wenn er einige Naturschutz-Maßnahmen (insbesondere auf Gemeindeflächen) mit staatlichen Fördermitteln (VNP und Kulap, s. Kapitel 15.3, S. 88) umsetzt und so einen Beitrag zum Insekenschutz und zum Erhalt der Biodiversität leistet (z.B. Pflege bereits wertvoller Flächen oder Entwicklung von dauerhaften Blühflächen). Hier hilft der Bauhof, die untere Naturschutzbehörde oder der Landschaftspflegeverband.

Planungsverband Oberfranken West – 19.06.2023

Im Hinblick auf die einzelnen Flächendarstellungen im Flächennutzungsplanentwurf weisen wir darauf hin, dass die geplanten Wohnbauflächen W 1, W 5 und W 6 im Ortsteil Thuisbrunn, W 1 im Ortsteil Sollenberg, W 1 und W 2 im Ortsteil Lilling, sowie W 1 und W 2 im Ortsteil Neusles nach Regionalplankarte 3 "Landschaft und Erholung" komplett oder teilweise im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 50 "Naturpark Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst" liegen. Hier kommt, nach Grundsatz B I 1.5.1 den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

Außerdem liegen die geplanten Wohnbauflächen W 5 und W 6 im Ortsteil Thuisbrunn, teilweise im Landschaftsschutzgebiet "Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst" für das eine Befreiung oder Herausnahme aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung notwendig wäre.

Der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes Oberfranken-West hat in seiner Sitzung am 14.02.2023 die Neufassung des Kapitels B VI „Siedlungswesen“ beschlossen. Das Kapitel tritt am 28.06.2023 in Kraft.

Nach Art. 2 Nr. 4 BayLplG handelt es sich momentan um ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung (in Aufstellung befindliches Ziel), das es zu berücksichtigen gilt.

Gem. Grundsatz B VI 1.1 des neuen Kapitels Siedlungswesen soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region nachhaltig und bedarfsgerecht erfolgen.

Gem. Grundsatz B VI 1.2 sollen neue Siedlungsflächen vorrangig in den Hauptorten und Siedlungsschwerpunkten der Gemeinden konzentriert werden. Besondere Eignung für die Wohnbauentwicklung weisen Standorte auf, an denen eine räumlich gebündelte Versorgung mit öffentlichen und privaten Gütern und Dienstleistungen möglich ist.

Gem. Grundsatz B VI 1.3 soll die Siedlungsentwicklung soweit möglich in allen Gemeinden der Region mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt werden.

Vor dem Hintergrund der genannten Grundsätze und dem erforderlichen Bedarf, der mit 9,6 ha berechnet wurde, ist die Ausweisung von Wohnbauflächen im Vorentwurf aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar. Daher sollte sich die Gemeinde bei der weiteren Planung am berechneten Bedarf orientieren und sich auf die geeigneten Flächen konzentrieren.

Wir bitten dies entsprechend zu vermerken.

Landratsamt Forchheim, Tiefbau – 09.06.2023**2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf.****Rechtsgrundlage****FB 52**

1. Wir setzen voraus, dass die Erschließung der neuen Bauflächen ausschließlich über das vorhandene Ortsstraßennetz erfolgt.
In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass einer Erschließung außerhalb der gesetzlich festgelegten Ortdurchfahrtsgrenzen (Erschließungsbereiche) nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen vom Straßenbaulastträger zugestimmt werden kann, wobei die Anlage entsprechender Linksabbiegespuren und der Verkehrssicherheit grundsätzlich im Rahmen der Aufstellung der entsprechenden Bebauungspläne gefordert werden müsste.
2. Generell ist zu beachten, dass innerhalb des 15 m Anbauverbotsstreifens gem. Art. 23 Abs. 1 BayStr.WG weder bauliche Anlagen noch Betriebsflächen wie z. B. Umfahrungen, Lageflächen, Parkplätze, Abbauflächen, Aufschüttungsflächen usw. errichtet werden dürfen.
3. Eventuelle weitere Auflagen im Zuge des Bebauungsplanes und Bauanträge werden vorbehalten.
4. Die Grenzen von geplanten Landschafts- bzw. Naturschutzgebieten o.ä. parallel zu den Kreisstraßen sind entlang der 15 m Anbauverbotszone (Art. 23 Abs. 1 BayStr.WG) und nicht entlang der Straßengrundstücke festzulegen.
5. Evtl. Aufforstungsflächen bedürfen im Einzelfall der Zustimmung der Straßenverwaltung, soweit sie sich in der 30 m Baubeschränkungszone (Art. 24 BayStr.WG) befinden.
6. Hinsichtlich evtl. weiterer Bepflanzungsmaßnahmen entlang der Kreisstraßen verweisen wir auf Art. 29 Nr. 2 des BayStr.- und Wegegesetzes. Demnach dürfen Anpflanzungen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Sofern im Zuge bestehender Straßen eine Verbesserung der straßenbegleitenden Bepflanzungen vorgesehen ist, ist die grundsätzlich möglich, soweit die Finanzierung von der Gemeinde übernommen wird. Die Einzelheiten wären vor Ort in enger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger festzulegen, wobei hier insbesondere auch auf die Verkehrssicherheit (Sicherheitsabstand, Lichtraumprofil, Sichtflächen usw.) und die zur Verfügung stehenden Flächen Rücksicht zu nehmen ist.

Landratsamt Forchheim, Naturschutz – 22.06.2023

2.2

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Im Regionalplan Oberfranken West (4) sind Vorrang- und Vorbehaltsflächen für den Gesteinsabbau dargestellt. Diese Darstellungen sind in den FNP zu übernehmen. Die Ziele und Grundsätze im Kapitel B VI Siedlungswesen des Regionalplans Oberfranken West (4) sind insbesondere hinsichtlich der regionalplanerischen Vorgaben zur flächensparenden Siedlungsentwicklung in die Planung einzuarbeiten.

2.4

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

1. Im Vorentwurf werden nach Abzug der Rücknahmen ggü. dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan neue Bauflächen im Umfang von 82,8 Hektar in Form eines „Bauflächenpools“ dargestellt. Dieser soll im weiteren Planungsverlauf wieder auf die Flächen reduziert werden, für die seitens der Eigentümer Verkaufsbereitschaft besteht. Würden diese Darstellungen beibehalten, entspräche das einer zukünftigen Vergrößerung der Siedlungsfläche um 19 %. Dabei handelt es sich durchweg um Flächen, die bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Damit ginge die Siedlungsentwicklung vollständig zu Lasten der Landschaft, die nicht nur Produktionsfaktor für die Landwirtschaft ist, sondern auch Erholungsraum für die Menschen und vor allem auch Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Die Siedlungsfläche im Gemeindegebiet hat sich in den Jahren von 2004 bis 2013 von 368 Hektar auf 425 Hektar um 57 Hektar erweitert, von 2013 bis heute von 425 Hektar auf 433 (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, „Statistik kommunal 2022“). Der vorgesehene Umfang von 82,8 Hektar würde statistisch also bis ins Jahr 2096 reichen.
2. Die Darstellungen der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ erscheinen gegenüber den plakativen Darstellungen der Flächen für die Siedlungsentwicklung sehr blass und sind nur schwer lesbar. Insbesondere die Grenzen der Schutzgebiete, vor allem von Landschaftsschutzgebiet und Natura 2000 (FFH und SPA) sollten kräftiger (breitere Linien), die FFH-Gebiete ggf. sogar schraffiert dargestellt werden. Diese wichtigen Informationen sollten im Planwerk deutlich lesbar sein und nicht nur in einer Themenkarte.
3. Stattdessen sollte die großflächige Punktierung der Pläne zur Darstellung der „Kleinteiligen Kulturlandschaft“, abgeleitet aus dem „Landschaftsentwicklungskonzept“ besser in einer Themenkarte dargestellt werden. Eine Orientierung an den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan wird empfohlen.

Rechtsgrundlagen

1. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz [...].

2. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. [...] landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
3. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind im Flächennutzungsplan insbesondere die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und hier besonders die Auswirkungen des Planwerks auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser (!), Klima und das Wirkgefüge zwischen Ihnen zu berücksichtigen.
4. § 9 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz: Inhalte der Landschaftsplanung sind die Darstellung und Begründung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und der ihrer Verwirklichung dienenden Erfordernisse und Maßnahmen. Konkret sind Ziele dann, wenn die erforderlichen Maßnahmen benannt, verortet und umsetzbar sind. Deshalb soll der Landschaftsplan insbesondere folgende Angaben enthalten:
 - > die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft nach Maßgabe dieser Ziele einschließlich der sich daraus ergebenden Konflikte;
 - > Flächen, die wegen ihres Zustands, ihrer Lage oder ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeit für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Einsatz natur- und landschaftsbezogener Fördermittel besonders geeignet sind;
 - > die Flächen zum Aufbau und Schutz eines Biotopverbunds und der Biotopvernetzung;
 - > Maßnahmen zum Schutz, zur Qualitätsverbesserung und zur Regeneration von Böden, Gewässern, Luft und Klima;
 - > Weitere Inhalte siehe § 9 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

1. Der Flächennutzungsplan soll in seinen Darstellungen für eine Geltungsdauer von 10 bis 15 Jahren ausgelegt werden. Daher sind die dargestellten Siedlungserweiterungen der realen Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet anzupassen. Die in der Begründung erläuterte Vorgehensweise zur Ermittlung von Siedlungsflächen, für die seitens der Eigentümer auch tatsächlich Verkaufsbereitschaft besteht, wird befürwortet. Es wird aber auch erwartet, dass im weiteren Planungsverlauf die im Vorentwurf dargestellten Siedlungsflächen noch erheblich reduziert und an die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung angepasst werden. Beispielweise in Haidhof ist die Einwohnerzahl in den letzten 10 Jahren konstant bei 94 Personen geblieben. Dennoch werden dort Neubauflächen im Umfang von 6,19 Hektar dargestellt. Für solche eine starke Entwicklung fehlt es in Haidhof an einer angemessenen Grundversorgung der Einwohner.
2. Viele Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan besitzen nach wie vor hohe Aktualität und sollten übernommen werden. Dies gilt z.B. für die Darstellung der „Suchräume“ für strukturanreichernde Maßnahmen der Landschaftspflege (Biotopverbund).

2.5

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

1. Die pauschale Darstellung vorhandener Einzelbäume in der Landschaft ist entbehrlich, weil sie zu einer Überfrachtung der Planinhalte beiträgt. Vielmehr sollten nur Einzelbäume und Baumreihen dargestellt werden, die auch eine landschaftsprägende Funktion haben. Das sind vor allem Bäume, die als Naturdenkmal ausgewiesen sind.
2. Bei den Biotopen fehlen im Vorentwurf die Biotopnummern. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde kann auf die Darstellung der Biotopnummern zugunsten einer besseren Lesbarkeit des Plans verzichtet werden. Eine deutlichere Darstellung der Biotopflächen wäre wünschenswert.

3. Das Konzept zur Lenkung der Freiflächenphotovoltaik sollte unbedingt in das Planwerk eingearbeitet werden. Dabei sollten die „Hinweise zur bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ des Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 beachtet werden.
4. Wir weisen ergänzend darauf hin, dass aktuell eine Fortschreibung des Regionalplans „Oberfranken-West“ zur Ausweisung weiterer Flächen für Windparks (mit Nabenhöhen bis zu 200 Metern!) stattfindet. Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan kann durch geeignete Darstellung von Tabuflächen für Windkraftanlagen gegensteuern.
5. Die Darstellung des Naturdenkmals „Kasberger Linde“ in der Themenkarte mit der Signatur „P“ (Streuobst, Gehölzbestände, Magerrasen: Biotoppflege zum Erhalt erforderlich) sollte besser mit der Signatur „I“ („Erhalt hochwertiger und markanter Einzelbäume“) dargestellt werden.
6. Der Begriff „Flurdurchgrünung“ in der Themenkarte „Landschaftsentwicklungskonzept“ sollte durch den Begriff „Biotopverbund“ ersetzt werden. Der Biotopanteil im Stadtgebiet liegt mit 3,3 Prozent deutlich unter dem Durchschnitt im Landkreis von 8,05 Prozent. Die Verinselung der Biotope und der fehlende Verbund haben großen Anteil am Verlust der Artenvielfalt. Die Flächen im Eigentum der Stadt sollten daher vorrangig für die Schaffung von Biotopverbundstrukturen (Hecken, Baumreihen, Trittsteinbiotope) verwendet werden. Selbstverständlich stehen dafür auch staatliche Fördermittel zur Verfügung.
7. Die schönen „Wasserfälle“ und Kalktuffstufen der Kalkach im Bereich des Bahnhofs sollten als wertvolles Biotop dargestellt werden. Leider wird der Uferbereich von zahlreichen Bahnreisenden oder Wanderern als Toilette benutzt, entsprechend unattraktiv ist der Bereich. Hier sollte die Stadt durch entsprechende Maßnahmen für geordnete Verhältnisse sorgen oder auf die DB einwirken, Toiletten auf dem Bahnhofsgelände anzubieten. Eine Förderung städtischer Maßnahmen wäre ggf. möglich.
8. Die in der Begründung dargestellte „Überalterung“ der Bevölkerung sollte auch ihren Niederschlag in einer stärkeren Durchgrünung der Siedlungsbereiche und in einem besseren Angebot von Ruheplätzen (Bänken, Sitzgruppen usw.) finden. Gerade unsere älteren Mitbürgerinnen und -bürger leider im Sommer erheblich unter der Hitze. Hier kann der Landschaftsplan Hinweise auf bestehende Möglichkeiten geben. Nachdem die Landschaftspflege- und Naturpark-Richtlinien vor einigen Jahren auch auf die Siedlungsbereich erweitert wurde, sind Maßnahmen zur Durchgrünung, aber auch die Einrichtung von Ruheplätzen in vielen Fällen förderfähig.
9. Den Ausführungen zum Thema „Erstaufforstung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen“ wird aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt. Der Waldanteil des Stadtgebietes liegt zwar mit 29,7 Prozent leicht unter dem bayerischen Durchschnitt von 32 Prozent, eine Intensivierung der Erstaufforstungen ist aber nicht wünschenswert. Das Ziel der Förderung solcher Erstaufforstungen ist erster Linie die Reduzierung der landwirtschaftlichen Überproduktion. Da aber überwiegend Grundstücke mit schlechten Bonitäten und damit geringer Produktivität beantragt werden, ist die Anzahl genehmigungsfähiger Anträge gering.

Landratsamt Forchheim, Umweltschutz – 13.06.2023

2.4

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Rechtsgrundlage

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU-Boden und Altlasten) vom 03.12.2001

Bodenschutz

Die das Plangebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Forchheim nicht aufgeführt. Sollten der Gemeinde jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt Erkenntnisse vorliegen, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim zu informieren.

Hinweise für den Bauleitplan

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

2.5

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 Teil 1 (Ausgabe Juli 2002) mit dem zugehörigen Beiblatt 1, nach Maßgabe der Bekanntmachung des BayStMI - Vollzug des Baugesetzbuches und des Bundesimmissionsschutzgesetzes; Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau vom 3. August 1988 (Nr. II B 8-4641.1-001/87) - zur Anwendung empfohlen.

Sachverhalt

Die Stadt Gräfenberg beabsichtigt die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans mit integrierten Landschaftsplan. Dieser soll den wirksamen Flächennutzungsplan von 2006 ersetzen.

Darstellung und Bewertung der Immissionssituation

Stadt Gräfenberg

W 1

Südöstlich der Wohnbaufläche W1 befinden sich die Gewerbebetriebe der Fa. Natursteinbetrieb Schumann und der Fa. Betonwerk Konrad Mörtel GmbH & Co. KG (Flur-Nr. 747 bzw. 746 Gmkg. Gräfenberg) ,südlich liegt die Schießsportanlage des Schützenvereins Gräfenberg 1453 e.V. (Flur-Nr. 761 Gmkg. Gräfenberg).

Die Gewerbebetriebe und die Schießsportanlage verursachen Lärmemissionen, die zu erheblichen Belästigungen an der geplanten Wohnbebauung führen können. Der Abstand zu den

Emittenten ist zu vergrößern, indem die Flurstücke bzw. Teilflächen der Flurstücke 741 und 742 der Gemarkung Gräfenberg ebenfalls als gemischte Baufläche (M) im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Anmerkung: Südlich der Bayreuther Straße befinden sich das Schotterwerk und der Steinbruch der Fa. Endress Kalk- und Schottwerk GmbH & Co. KG. Der unteren Immissionsschutzbehörde liegen bereits Beschwerden über Lärm- und Staubimmissionen vor.

W 2

Keine Bedenken.

M 1

Keine Bedenken.

G 3

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Es wird auf die Ausführungen zu Gem 1 verwiesen.

Gem 1

Die Gemeindebedarfsfläche Gem1 grenzt direkt an die gewerbliche Baufläche G 3 an. Wenige Meter in südöstlicher Richtung befindet sich der Tennisplatz des TSV 09 Gräfenberg (Flur-Nr. 744 Gmkg. Gräfenberg).

Je nach späterer Nutzung der Gem 1, z. B. als Kindertagesstätte mit Schlafräumen, stellt diese einen maßgeblichen Immissionsort dar. Falls dies zutrifft, wird empfohlen die Gem 1 westlich der gemischten Baufläche M 1 anzuordnen, um den Abstand zwischen Emittenten und Immissionsort zu vergrößern.

Anmerkung: Als maßgebliche Immissionsorte gelten schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (z. B. Schlaf- und Unterrichtsräume).

Gr 1

Keine Bedenken.

Gr 2

Keine Bedenken.

W 3

Keine Bedenken.

W 4

Südlich der Wohnbaufläche W 4 liegt der Sportplatz der Grundschule Gräfenberg (Flur-Nr. 355 Gmkg. Gräfenberg). Die durch die Nutzung des Sportplatzes auftretenden natürlichen Kommunikationsgeräusche von Kindern („Kinderlärm“) sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen (5 22 Abs. 1a BImSchG) und sozialadäquat zu dulden.

Eine potentielle Erweiterung der Diakonie-Kindertagesstätte auf benachbarte Grundstücke ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

W 5

Keine Bedenken.

W 6

Auf die geplante Wohnbaufläche W 6 wirken Geräuschimmissionen der nördlich angrenzenden Sportanlage der Ritter-Wirnt-Realschule (Flur-Nr. 380 Gmkg. Gräfenberg) ein. Die durch den Schulsport hervorgerufenen Geräusche sind als sozialadäquat hinzunehmen.

Eine potentielle Erweiterung des Schulareals auf benachbarte Grundstücke ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

W 7

Der nordöstliche Bereich der Wohnbaufläche W7 grenzt direkt an das Schulareal der Realschule an. Auf die W 7 wirken verschiedene Geräusche, die durch den Betrieb des Biomasseheizwerkes (einschl. Lieferverkehr), die Nutzung der Sportanlage und des öffentlichen Parkplatzes hervorgerufen werden, ein.

Insbesondere die Nutzung des öffentlichen Parkplatzes durch Busse und Pkws zu Schulbeginn, nach Schulschluss und während der Nachtzeit (22:00-06:00 Uhr) kann zu erheblichen Lärmbeeinträchtigungen führen. Der Abstand zwischen dem maßgeblichen Immissionsort in einem allgemeinen Wohngebiet und dem Rand eines Parkplatzes bei Stellplatznutzung in der Nacht durch Pkws muss mindestens 28 m betragen (siehe Parkplatzlärmstudie Tab. 37, Bay. Landesamt für Umwelt, Stand August 2007). Die Nutzung des Parkplatzes durch Busse ist während der Nachtzeit eher auszuschließen.

Die Verkehrsgeräusche, die durch die Kreisstraße FO 14 hervorgerufen werden, spielen aufgrund des Abstandes eine untergeordnete Rolle.

Je nach Nutzung der Gemeindebedarfsfläche Gem 2 kann diese einen maßgebenden Emittenten darstellen (siehe Ausführungen zu Gem 2).

Eine potentielle Erweiterung des Schulareals auf benachbarte Grundstücke ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

W 8

Keine Bedenken.

G 1

Keine Bedenken.

G2

Keine Bedenken.

G4

Keine Bedenken.

Gem 2

Je nach Nutzung der Gemeindebedarfsfläche Gem2 stellt diese einen maßgebenden Emittenten (z. B. als Festplatz) für die angrenzende W 7 oder einen maßgeblichen Immissionsort (z. B. als Kindertagesstätte mit Schlafräumen) dar. Auf die Gem 2 wirken schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen durch die Kreisstraße F014 (Kasberger Str.) und dem öffentlichen Parkplatz ein.

Thuisbrunn

W 1

Die Wohnbaufläche W 1 liegt direkt an der Kreisstraße F0 32. Aufgrund der eher niedrigen Frequentierung (Zählstelle 63339700, DTV 481 Kf2124 h, SV 26 Kfz/24 h) bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Der Abstand zwischen F0 32 und Wohnbebauung ist größtmöglich zu wählen. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen aufzunehmen.

W 2

Keine Bedenken.

W 3

Östlich und südöstlich der Wohnbaufläche W 3 befinden sich gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe (z. B. Fa. Günther Dennerlein Lüftungsbau und Blechverarbeitung auf Flur-Nr. 628 Gmkg. Thuisbrunn), deren Emissions- und Immissionssituation ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln, darzustellen und zu bewerten.

Die W 3 stellt für die gewerblichen und landwirtschaftlichen Betriebe eine heranrückende Wohnbebauung dar, sie dürfen dadurch nicht eingeschränkt werden.

W 4

Keine Bedenken.

W 5

Siehe Ausführungen zu W 1.

W 6

Keine Bedenken.

SO 1, SO 2

Es wird auf die Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage - Thuisbrunn“ vom 28.01.2021 verwiesen.

Sollenberg**W 1**

Nordwestlich der Wohnbaufläche W1 ca. 371 m entfernt, befindet sich die Abbruchkante des Steinbruches der Fa. Endress Kalk- und Schottwerk GmbH & Co. KG (Flur-Nr. 510 Gmkg. Lilling). Durch den Betrieb des Steinbruches entstehen Lärm- und Staubemissionen, die zu erheblichen Belästigungen in der Nachbarschaft führen können.

Im Regionalplan Oberfranken-West (4) ist die Fläche östlich des bestehenden Steinbruches als Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze CA 13 - Kalkstein - dargestellt. Die heranrückende Wohnbebauung kann die Entwicklungs-/Erweiterungsmöglichkeiten der o. g. Firma einschränken.

Anmerkung: Nach dem Abstandserlass des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen ist ein Abstand von 300 m zwischen Steinbruch und Wohnbebauung ausreichend, um keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorzurufen (siehe Immissionsschutz in der Bauleitplanung - Abstandserlass, MUNLV, Stand Oktober 2007).

M 1

Keine Bedenken.

M 2

Keine Bedenken.

Hohenschwärz**W 1**

Es wird auf die immissionsschutzfachliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Hohenschwärz-Süd“ vom 05.01.2023 verwiesen.

M 1

Keine Bedenken.

M 2

Keine Bedenken.

Walkersbrunn

W 1

Westlich der Wohnbaufläche W1 befinden sich auf dem Flurstück 525 der Gemarkung Walkersbrunn mehrere Fahrsilos. Um schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Geruchsimmissionen zu vermeiden, ist zwischen dem Rand der Fahrsilos und der Wohnbebauung ein ausreichender Abstand zu wählen. Als Beurteilungsgrundlage werden die Arbeitspapiere des Bay. Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ (hier Kap. 3.3.2, Stand März 2016) herangezogen, demnach ist ein Abstand von mindestens 50 m einzuhalten, um schädliche Umwelteinwirkungen ausschließen zu können. Da es sich hier um isolierte Fahrsiloanlagen (kein vollständiger landwirtschaftlicher Betrieb) handelt und die W1 im ländlichen Raum liegt, kann der Abstand zwischen den Fahrsilos und der Wohnbebauung verkleinert werden, allerdings sollte ein Abstand von 25 m nicht unterschritten werden.

Es wird empfohlen die Fahrsiloanlagen zu verlegen, die W1 nach Westen zu verkleinern oder sie neu zu gliedern.

W 2

Die Wohnbaufläche W2 liegt direkt an der Staatsstraße St 2236. Für diese wurde bei der Verkehrszählung 2021 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 2965 Kfz/24h und ein Schwerverkehr (SV) von 183 Kfz/24h festgestellt (Zählstelle 63339601, BAYSIS). Aufgrund der Frequentierung der St 2236 sowie dem Abstand zwischen Fahrbahnmitte und der W2 sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 Bbl. 1 für ein allgemeines Wohngebiet nur durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen (z. B. Abstandsvergrößerung, lärmoptimierte Grundrissgestaltung) einzuhalten.

Südlich der W2 befindet sich das Betriebsgelände der Fa. Obst Trautner GmbH - Lebensmittelhändler - sowie eine Tankstelle (Flur-Nr. 394 Gmkg. Walkersbrunn). Die Ein- und Ausfahrten liegen an der St 2236 gegenüber der W 2. Durch den Betrieb des Lebensmittelhändlers und der Tankstelle entstehen zusätzliche Geräusche, die durch Liefer-,Werks-, Kunden- und Mitarbeiterverkehr sowie Be- und Entladetätigkeiten - auch während der Nachtzeit - hervorgerufen werden. Als besonders störend werden kurzzeitige Geräuschspitzen, wie z. B. beschleunigte Abfahrten oder Türeenschlagen wahrgenommen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist die Lage der Wohnbaufläche W 2 als problematisch zu bewerten.

M 1

Keine Bedenken.

M 2

Die gemischte Baufläche M 2 liegt zwischen der Staatsstraße St 2236 und der Kreisstraße F028. An die M2 schließt nordwestlich das Betriebsgelände der Schreinerei Müller (Flur-Nr. 8912 Gmkg. Walkersbrunn) an.

Auf die gemischte Baufläche M2 wirken Geräuschimmissionen verursacht durch die Staats- und Kreisstraße sowie den Gewerbebetrieb (einschl. Liefer-, Werks-, Mitarbeiter- und Kundenverkehr) ein. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind für die Wohnbebauung innerhalb der M2 entsprechende Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Lilling mit Lillinger Höhe

W1

Nordöstlich der Wohnbaufläche W1 befindet sich ein Gewerbebetrieb (Flur-Nr. 561/1 Gmkg. Lilling). Dieser darf in seinen Betrieb aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden. Die W1 ist von landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Diese führen neben Staub- und Lärmbelastigungen insbesondere zu Geruchsbelastigungen. Aus Sicht des Immissionsschutzes ist die Lage der W1 als eher kritisch zu beurteilen.

Die immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zu Gerüchen durch landwirtschaftliche Tierhaltungen wird durch das zuständige Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) abgegeben.

W 2

Keine Bedenken.

M 1

Keine Bedenken.

M 2

Keine Bedenken.

Haidhof

W 1

Keine Bedenken.

W 2

Keine Bedenken.

Guttenburg

W1

Die Wohnbaufläche W 1 liegt direkt an der Kreisstraße F0 28 am östlichen Ortsausgang von Guttenburg in Richtung Gräfenberg. Aufgrund der Frequentierung der Straße (Zählstelle 633329751, DTV 1104 Kfz/24 h, SV 29 Kfz/24 h, BAYISIS, Stand 2021) und dem Abstand zwischen Fahrbahnmitte und der W1 sind aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Abstandsvergrößerung) erforderlich um die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 Bl. 1 für allgemeine Wohngebiete einzuhalten.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen textlich festzusetzen.

M 1

Keine Bedenken.

M 2

Keine Bedenken.

Kasberg

W 1

Landwirtschaftliche Betriebe verursachen Gerüche, die zu erheblichen Belästigungen führen können. Um Geruchsbelästigungen zu vermeiden, sind ausreichend große Abstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben (einschl. Nebeneinrichtungen) im Südosten zu wählen. Hierbei ist die Vorbelastung durch andere landwirtschaftliche Betriebe, z. B. auf Flur-Nr. 904 der Gemarkung Walkersbrunn, zu berücksichtigen. Ob die Abstände ausreichend sind, kann nicht beurteilt werden. Die Nutzung des südlich angrenzenden Grundstücks (Flur-Nr. 896 Gmkg. Walkersbrunn) und dessen Emissionssituation sind zu klären.

Die immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zu Gerüchen durch landwirtschaftliche Tierhaltungen wird durch das zuständige AELF abgegeben.

Gräfenbergerhüll**M 1**

Keine Bedenken.

M 2

Keine Bedenken.

G 1

Keine Bedenken.

Neusles**W1**

Die Nutzung des westlich gelegenen Grundstücks (Flur-Nr. 1572 Gmkg. Thuisbrunn) und dessen Emissionssituation sind zu klären und darzustellen.

Handelt es sich hierbei um eine landwirtschaftliche Tierhaltung wird die immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zu Gerüchen durch das zuständige AELF abgegeben. Dies gilt auch für die Wohnbauflächen W 2 und W3.

W 2

Es wird auf die Ausführungen zur W 1 bzgl. des Grundstücks mit der Flur—Nr. 1572 der Gemarkung Thuisbrunn verwiesen.

Südlich der Wohnbaufläche W2 befindet sich ein größerer landwirtschaftlicher Betrieb — evtl. mit Tierhaltung -- (Flur-Nr. 1592 Gmkg. Thuisbrunn). Die Emissionssituation ist zu ermitteln und darzustellen.

W 3

Die Wohnbaufläche W 3 ist überwiegend von Grünflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Ob die Abstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben ausreichend sind, kann nicht beurteilt werden.

Anmerkung: Aus Gründen der planerischen Vorsorge sollte bei Rinderställen ein Abstand von 120 m zur nächsten Wohnbebauung angestrebt werden (siehe Arbeitspapiere des Bay. Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“, Kap. 3.3.2, Stand März 2016).

Festsetzungen und Hinweise für den Bauleitplan

Aufgrund unseres derzeitigen Kenntnisstandes sind aus Sicht des Immissionsschutzes weder Festsetzungen noch Hinweise erforderlich.

Regierung Oberfranken, Bergamt – 01.06.2023

Die im Regionalplan Oberfranken-West (4) ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen sind sowohl im Flächennutzungsplan dargestellt als auch in der Begründung zum Flächennutzungsplan enthalten.

Weitere von der Regierung von Oberfranken —Bergamt Nordbayern- wahrzunehmende Aufgaben werden nach den hier vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken – 12.05.2023

Im Gebiet der Stadt Gräfenberg laufen Dorferneuerungsverfahren in Lilling-Sollenberg und in Walkersbrunn, eine Einfache Dorferneuerung in Kasberg sowie ein Freiwilliger Landtausch in Thuisbrunn.

Die Planungen und Maßnahmen in den vorgenannten Verfahren / Vorhaben der Ländlichen Entwicklung sind von der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes nicht berührt.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – 09.06.2023

Aus landwirtschaftlicher Sicht möchten wir nochmals auf den Grundsatz der sparsamen Verwendung von landwirtschaftlich nutzbaren Böden erinnern. Wir begrüßen jedoch die Initiative der Stadt Gräfenberg dieses Thema mittels eines eigenen Konzeptes langfristig zu bearbeiten und im Auge zu behalten. Zu den einzelnen Planungsgebieten sehen wir größtenteils keine Probleme bzw. haben keine Anmerkungen. Auf landwirtschaftliche Betriebe bzw. Belange sind in diesem Verfahren der Absichtserklärungen bislang keine negativen Auswirkungen zu befürchten, bzw. derzeit abzusehen.

Belange des Bereiches Forsten am AELF Bamberg:

Ziff. 2.1, Seite 6

Tabelle Flächennutzung:

Bei Nutzungsart Wald beträgt die Waldfläche nach unseren Unterlagen 936 ha (statt wie angegeben 1055 ha). Der Waldanteil beträgt somit 24,7% (statt wie angegeben 27,9%). Wir bitten, die Zahlen entsprechend zu korrigieren.

Ziff. 6.5.1 Gräfenberg, Seite 33 ff

W1:

Im Bereich von W1 liegt das Waldgrundstück FINr. 731/0 Gmkg. Gräfenberg (Waldfläche im westlichen Teilbereich des Grundstücks 0,24 ha). Der Waldanteil beträgt im Gemeindebereich 24,7% (Vgl. Ziff. 2.1). Er liegt damit deutlich unter dem landesweiten Durchschnitt von 35%. Die Waldflächensubstanz im Gemeindebereich soll daher nicht noch weiter sinken. Daher fordern

wir für die Rodung des Waldes FINr. 731 eine flächengleiche Ersatzaufforstung im Gemeindebereich.

W1 und W2:

Es wird empfohlen, den Baumfallbereich von 30m zu den Waldgrundstücken FINr. 747/2, 747/4, 748/1, 752/0, 676/0, 670/0, 669/0, und 709/0 von Wohngebäuden freizuhalten. Ebenfalls wird empfohlen, Nebengebäude, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, im Baumfallbereich nur mit einer dinglich gesicherten Haftungsausschlusserklärung zu errichten.

G2 (Seite 37):

Das Waldgrundstück FINr. 1075 Gmkg. Gräfenberg liegt im Bereich G2. Es wäre wünschenswert, diese Waldfläche zu erhalten. In diesem Fall gilt die Empfehlung zum Baumfallbereich wie bei W1 und W2.

Bei einer Rodung der Waldfläche gilt die Forderung zur flächengleichen Ersatzaufforstung innerhalb des Gemeindegebiets wie bei FINr. 731 in W1.

Ziff. 6.5.2 Thuisbrunn, Seite 38 ff

W1:

Östlich und nordöstlich an W1 grenzt auf FINr. 344, 342 und 327/1 Gmkg. Thuisbrunn Wald an.
Empfehlung:

- 1.) Baumfallbereich von 30m von Wohngebäuden freihalten.
- 2.) Bei Gebäuden, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, aber im Baumfallbereich von 30m geplant werden, eine dinglich gesicherte Haftungsausschlusserklärung gegenüber den Waldgrundstücken fordern.

W2:

Nördlich von W2 grenzt Waldgrundstück FINr. 408 Gmkg. Thuisbrunn an.

Empfehlung:

- 1.) Baumfallbereich von 30m von Wohngebäuden freihalten.
- 2.) Bei Gebäuden, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, aber im Baumfallbereich von 30m geplant werden, eine dinglich gesicherte Haftungsausschlusserklärung gegenüber den Waldgrundstücken fordern.

W6:

Im Norden grenzen auf FINr. 201 und 223 Gmkg. Thuisbrunn Waldgrundstücke an.

Empfehlung:

- 1.) Baumfallbereich von 30m von Wohngebäuden freihalten.
- 2.) Bei Gebäuden, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, aber im Baumfallbereich von 30m geplant werden, eine dinglich gesicherte Haftungsausschlusserklärung gegenüber den Waldgrundstücken fordern.

Ziff. 6.5.6 Lilling, Seite 48 ff

W2:

Im Osten grenzt auf FINr. 180 Gmkg. Lilling Wald an.

Empfehlung:

- 1.) Baumfallbereich von 30m von Wohngebäuden freihalten.
- 2.) Bei Gebäuden, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, aber im Baumfallbereich von 30m geplant werden, eine dinglich gesicherte Haftungsausschlusserklärung gegenüber den Waldgrundstücken fordern.

Ziff. 6.5.7 Haidhof, Seite 50 ff

W1 und M1:

Im Westen grenzen auf FINr. 1455/0 und 1455/2 Gmkg. Thuisbrunn Waldgrundstücke an.

Empfehlung:

- 1.) Baumfallbereich von 30m von Wohngebäuden freihalten.
- 2.) Bei Gebäuden, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, aber im Baumfallbereich von 30m geplant werden, eine dinglich gesicherte Haftungsausschlusserklärung gegenüber den Waldgrundstücken fordern.

W2:

Im Süden grenzen auf FlNr. 1410 und 1413 Gmkg. Thuisbrunn Waldflächen an.

Empfehlung:

- 1.) Baumfallbereich von 30m von Wohngebäuden freihalten.
- 2.) Bei Gebäuden, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, aber im Baumfallbereich von 30m geplant werden, eine dinglich gesicherte Haftungsausschlusserklärung gegenüber den Waldgrundstücken fordern.

Ziff. 6.5.10 Gräfenbergerhüll

G1:

FINr. 531 Gmkg. Guttenburg liegt teilweise im Baumfallbereich von 30m des Waldgrundstücks

FINr. 529/0 Gmkg. Guttenburg.

Empfehlung:

- 1.) Baumfallbereich von 30m von Wohngebäuden freihalten.
- 2.) Bei Gebäuden, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, aber im Baumfallbereich von 30m geplant werden, eine dinglich gesicherte Haftungsausschlusserklärung gegenüber den Waldgrundstücken fordern.

Ziff. 12 Forstwirtschaft, Seite 69

Zu 12.1 Bestandessituation

Wie schon zu Ziff. 2.1, Seite 6 dargelegt, gibt es nach unseren Unterlagen aktuell im Gemeindebereich 936 ha Wald. Bei einer Gesamtfläche der Gemeinde von 3783 ha entspricht das einem Waldanteil von 24,7%. Entsprechend müsste der Text wie folgt richtiggestellt werden:

Die Stadt Gräfenberg weist 2023 mit 24,7% im Vergleich zu Bayern (35%) einen unterdurchschnittlichen Waldanteil auf (936 ha).

Der vorletzte Absatz auf Seite 70 sollte wie folgt formuliert werden:

Durch die im Rahmen der Flächennutzungsplanung vorgeschlagenen Bauflächen werden nur im Bereich W1 und G2 östlich von Gräfenberg zwei kleinere Waldfläche in Anspruch genommen. Die Waldflächensubstanz soll durch flächengleiche Ersatzaufforstungen im Gemeindebereich erhalten bleiben.

Der letzte Absatz auf Seite 70 sollte wohl lauten:

Weitere Hinweise zur Waldpflege finden sich im Kap. 15.3.7 bzw. zur Erstaufforstung in Kap. 15.7.

Zu Ziff. 15.3.7 auf Seite 93

Neben der Waldfläche FINr. 1075 Gmkg. Gräfenberg liegt auch Waldfläche FINr. 731 Gmkg. Gräfenberg in einem Baugebiet. Daher bitten um folgende Umformulierung des vorletzten Abschnitts auf Seite 93:

Rodungen sind nicht anzustreben. Im Flächennutzungsplan sind nur sehr kleinflächig an zwei Stellen (Gewerbegebiet nördlich des Einkaufszentrums östlich Gräfenberg, sowie W1 im Osten von Gräfenberg) Bauflächen dargestellt, die Waldflächen beanspruchen. Die Rodungen sollen durch flächengleiche Ersatzaufforstungen im Gemeindebereich ausgeglichen werden.

Des Weiteren sind die Vorgaben des Waldfunktionsplanes zu berücksichtigen.

Belange der Waldnaturschutzstelle zum Thema Natura 2000, als Ergänzung zu den Ausführungen des Bereiches Forsten Bereiches Forsten am AELF Bamberg:

Zu Arten Anhang II S. 76

Empfehlung:

- Code vom Schutzgut „Spanischen Flagge“ von 1078* auf 6199* korrigieren
- Code vom Schutzgut „Firnisländendes Sichelmoos“ von 1393 auf 6216 korrigieren

Zu Erhaltungszielen, S. 77ff

Empfehlung:

- Ggf. die Namen der Schutzgüter in den Erhaltungszielen 1 – 32 fettgedruckt darstellen; ähnlich S. 83ff

Zu Erhaltungszielen, S. 87

Empfehlung:

- Ggf. die Namen der Schutzgüter in den Erhaltungszielen 1 – 5 fettgedruckt darstellen; ähnlich S. 83ff

Kreisheimatpfleger [REDACTED] – 03.06.2023

2.4

Nach Überprüfung im Denkmalatlas keine Einwendungen.

2.5

Die Fläche Thuisbrunn W1 berührt das Bodendenkmal D—4—6-333—0204 (Freilandstation des Mesolithikums sowie Siedlung des Neolithikums und der jüngeren" Latènezeit), und ca. 50m östlich liegt das Bodendenkmal 0-4-6333—0137 (Siedlung der späten Latènezeit sowie früh- bis. hochmittelalterliche Wüstung). Beim Abtrag des Oberbodens in diesem Bereich sollte deshalb besonders sorgfältig auf etwaige archäologische Funde oder Bodenverfärbungen geachtet werden.

Wasserwirtschaftsamt Kronach – 14.06.2023

1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Die öffentliche Wasserversorgung über zwei Versorger (Stadt Gräfenberg und Zweckverband zur Wasserversorgung der Betzensteingruppe) ist als versorgungssicher zu bewerten. Es liegen alle wasserrechtlichen Erlaubnisse vor.

Die bestehenden Wasserschutzgebiete im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans werden in den Planunterlagen vollständig und korrekt dargestellt.

2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz

Die öffentliche Abwasserentsorgung wird über den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Obere Schwabach mit Kläranlage in Pettensiedel sichergestellt.

Die öffentliche Abwasserentsorgung des Ortsteiles Höfles erfolgt über den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Trubachtal mit Kläranlage in Egloffstein (hier in Änderung zu Punkt 10.3, Seite 67 der Begründung).

Bei Neuerschließungen ist die Abwasserentsorgung im Trennsystem anzustreben.

3. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz, Gewässerentwicklung, Wasserrahmenrichtlinie

3.1 Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz

Die neu überplanten Flächen im Flächennutzungsplan liegen (vor allem in den Ortsteilen) außerhalb von festgesetzten oder faktischen Überschwemmungsgebieten. Wassersensible Bereiche sind ebenfalls nicht berührt.

Allgemein ist bei der Planung und Neuausweisung von Baugebieten die Gefährdung durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser infolge Starkregen zu berücksichtigen.

Bei Ausweisungen in Hanglagen ist dafür Sorge zu tragen, dass keine Schäden durch oberflächlich abfließendes Wasser entstehen oder sich Abflussverschärfungen einstellen, die zu Beeinträchtigungen Dritter führen können.

Die Kalkach ist ein Gewässer 3. Ordnung ohne Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG i.V.m. § 36 WHG. Für die Kalkach und ihre Zuflüsse existiert kein festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Sofern einzelne Maßnahmen im faktischen Überschwemmungsgebiet zu liegen kommen könnten, sind eingehende hydraulische Untersuchungen und Nachweise zu führen, um eine Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses bzw. Schäden Dritter ausschließen zu können.

3.2 Gewässerentwicklung, Wasserrahmenrichtlinie

Die Kalkach ist ein wertvoller Kalksinterbach, für den durchgehend ein mindestens 5 m breiter Gewässerrandstreifen als Pufferstreifen von jeglichen baulichen Eingriffen freizuhalten ist.

Gemäß § 27 Abs. 1 WHG sind oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustands vermieden wird (Verschlechterungsverbot) bzw. ein guter ökologischer und chemischer Zustand erreicht wird.

Diese Ziele sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen und entsprechend umzusetzen.

Zur Bewertung nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) werden die Fließgewässer in sogenannte Flusswasserkörper (FWK) eingeteilt. Im Gebiet der Stadt Gräfenberg befinden sich folgende Gewässer, welche einem berichtspflichtigen Flusskörper zugeordnet sind:

- Schwabach und Kalkach als Bäche des FWK 2_F053 (Brandbach; Schwabach bis Einmündung Eckenbach; Eckenbach; Mühlbach (Lkr. Erlangen-Höchstadt); Mühlbach (Lkr. Forchheim), Aubach; Lillach
- Großnoher Bach und Trubach als Bäche FWK 2_F059 (Trubach; Thosbach; Altenthalbach; Großnoher Bach; Leinleiterbach; Aufseß)

Für alle Flusswasserkörper, die sich nicht im „guten ökologischen Zustand“ befinden, sollen Umsetzungskonzepte mit konkreten, geeigneten und erforderlichen hydromorphologischen Maßnahmen zur Erreichung des guten ökologischen Zustands erarbeitet werden.

Der FWK 2_F053 befindet sich in einem mäßigen ökologischen Zustand. Die Federführung zur Erstellung des Umsetzungskonzepts liegt beim WWA Kronach. Aktuell laufen die Abstimmungen für Planungsvereinbarungen mit den betroffenen Kommunen für Gewässer 3. Ordnung. Die Erstellung des Umsetzungskonzepts wird voraussichtlich im Jahr 2023 an ein Ingenieurbüro vergeben.

Der FWK 2_F059 befindet sich in einem unbefriedigend ökologischen Zustand. Die Federführung zur Erstellung des Umsetzungskonzepts lag beim WWA Hof. Das Umsetzungskonzept wurde im Jahr 2022 von der Regierung von Oberfranken genehmigt. Die geplanten hydromorphologischen Maßnahmen zur Erreichung des guten ökologischen Zustands können auf die Internetseite des Wasserwirtschaftsamtes Hof angesehen werden:

https://www.wwa-ho.bayern.de/fluesse_seen/umsetzungskonzepte_wrrl/gewaesserstrukturelle_massnahmen/abgeschlossen.htm

Gewässer haben eine bedeutende Sozialfunktion. Im Zuge der Bauleitplanung sollten daher auch Maßnahmen zur Verbesserung der Erlebbarkeit der Gewässer und Auen sowie ihrer Nutzung für naturverträgliche Formen der Erholung in die Planungen einfließen:

https://www.lfu.bayern.de/wasser/pro_gewaesser_2030/saeule3/index.htm

4. Altlasten, vorsorgender Bodenschutz

4.1 Altlasten

Es wird empfohlen, eine Anfrage bezüglich eventueller Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans beim Landratsamt Forchheim vorzunehmen, sofern noch nicht geschehen.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGE-BAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

4.2 Vorsorgender Bodenschutz

Durch Art. 12 BayBodSchG sind Staat, Gemeinden, Landkreise, Bezirke und sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts gesetzlich verpflichtet, vorbildhaft dazu beizutragen, dass die Zielsetzungen und Grundsätze des § 1 BBodSchG erreicht werden.

Durch die verschiedenen Vorhaben des Flächennutzungsplans werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt (siehe auch BauGB, Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und § 2a und § 4c). Deshalb sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Durch die Bebauung können ggf. aus Sicht des Bodenschutzes wertvolle Böden mit hoher Retentionsfähigkeit (Hochwasserschutz in der Fläche) und Infiltrationsfähigkeit (Grundwasserneubildung) teilweise verloren gehen.

Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731

(Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet folgender Link:

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm

Staatliches Bauamt Bamberg, Straßenbau – 07.06.2023

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB insbesondere die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs zu berücksichtigen, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung.

Bei der Aufstellung der Flächennutzungspläne sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB insbesondere die Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) sowie die Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; zu berücksichtigen.

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sollen Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs sind insbesondere die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen Sichtverhältnisse, Verkehrsfährdung, Ausbauabsichten und Straßenbaugestaltung, die Anlage ausreichender Verbindungen - Schließung von Netzlücken, Bedürfnisse des Radverkehrs, des Fußgängerverkehrs, des ÖPNV, des Parkens - Ruhenden Verkehrs sowie ausreichende Barrierefreiheit.

Darüber hinaus sind alle Handlungsansätze im verkehrlichen Bereich, insbesondere bei der Verkehrsbelastung durch innerörtlichen und überörtlichen Verkehr, bei den Verkehrsbeziehungen, bei der verkehrlichen Erschließung usw. zu berücksichtigen, die auf eine Verbesserung der vorhandenen und künftigen Verkehrsverhältnisse abzielen und die damit verbundenen Auswirkungen auf andere Belange verträglich machen.

Gegen die Neuaufstellung der Flächennutzungsplanung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Bamberg keine Einwände, wenn die vorstehend genannten Punkte bedacht und nachstehend genannten Punkte beachtet werden:

Bauverbot

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundesstraßen besteht gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für Hochbauten bzw. bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot. Die sog. Anbauverbotszone (20 m – Zone) ist im Bauleitplan bereits dargestellt.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Diese sog. Baubeschränkungszone (40 m - Zone) gilt ist im Bauleitplan zu ergänzen.

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Staatsstraßen besteht gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone (20 m – Zone) ist im Bauleitplan bereits dargestellt.

Längs der Staatsstraßen dürfen gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m gemessen vom Rand der Fahrbahndecke nur dann errichtet, erheblich

geändert oder so anders genutzt werden, wenn Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu erwarten sind. Diese sog. Baubeschränkungszone (40 m- Zone) gilt durchgehend inner- und außerorts und ist im Bauleitplan entsprechend zu ergänzen.

Die notwendigen Sichtfelder an unregelmäßigen Einmündungen, Kreuzungen und Zufahrten sind gemäß den straßenbaulichen Richtlinien grundsätzlich von Bebauung bzw. baulichen Anlagen freizuhalten. Die Sichtfelder sind entsprechend im Bauleitplan zu ergänzen.

Straßennetz:

Vorhandene Radwege bzw. Geh- und Radwege sind als Verkehrsflächen im Bauleitplan zu ergänzen. Das gilt auch für evtl. bereits gepl. Radwege.

Unfallhäufungen:

Keine

Ausbauabsichten:

Keine

Verkehrliche Erschließung:

Die Interessen des Straßenbulasträgers der Bundes- und Staatsstraßen an einem sicheren und leichten weiträumigen, überörtlichen Verkehr müssen entsprechend gewürdigt und berücksichtigt werden. Die Entstehung eines allgemeinen Kraftfahrzeugverkehrs und eines Fuß- und Radverkehrs ist regelmäßig Folge der Ausweisung von Bauflächen.

Die Erschließung neu auszuweisender Bauflächen ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen.

Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Bauleitplanung bzw. zur Bewältigung der Verkehrserschließung als Folge der Bauleitplanung, muss eine, zumindest überschlägige, Betrachtung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erfolgen, die so weit in das Straßennetz zurückreicht, bis eine verträgliche Abwicklung gegeben ist. Gegebenenfalls sind durch den Vorhabensträger rechtzeitig entsprechende Änderungen im Netz zu veranlassen.

Für die geplanten Gebiete können sich Konflikte bezüglich der Verkehrserschließung ergeben, insbesondere durch Mehrverkehr an den vorhandenen Einmündungen von Gemeindestraßen in die St 2191 und in die B 2.

Lärmschutz:

Auf die von den Bundes- und Staatsstraßen ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Die gesetzlichen Anbauverbots- und Beschränkungszone genügen grundsätzlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen aus dem Straßenverkehr.

Der Straßenbulasträger der Bundes- bzw. der Staatsstraßen trägt keine Kosten für Maßnahmen zum vorsorgenden Lärmschutz gegen Verkehrslärm (insbesondere aktivem Lärmschutz) für die baulichen Anlagen, die Gegenstand dieser Bauleitplanung sind. Die Anforderungen des Schallschutzes im Städtebau sind einzuhalten.

Gegen den Bulasträger der Bundesstraße können künftig keine Abwehrmaßnahmen oder Entschädigungsansprüche wegen Lärm und anderer von den Straßen ausgehenden Emissionen (u.a. Luftschadstoffe) geltend gemacht werden.

Auf die Lärmaktionsplanung Bayern für Hauptverkehrsstraßen außerhalb von Ballungsräumen wird hingewiesen. Gegebenenfalls sind Ziele und Maßnahmen der Lärmaktionsplanung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Sonstiges:

Gefahrenstellen bzw. Hindernisse, wie z.B. Bäume, die auf Flächen des Landschaftsentwicklungskonzeptes entlang der Straßen angelegt bzw. angepflanzt werden, müssen grundsätzlich einen kritischen Abstand A gemäß den RPS zum Fahrbahnrand einhalten. Dieser Abstand A ist jeweils im Einzelfall zu ermitteln. Einen Mindestabstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand der Bundes- und Staatsstraßen müssen Gefahrenstellen bzw. Hindernisse grundsätzlich immer einhalten. Die Anpflanzung von Bäumen entlang der Bundesstraße und entlang der Staatsstraßen ist grundsätzlich nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg zulässig.

Schutzbedürftige Bereiche, wie z.B. stark frequentierte Geh- und Radwege, neben Verkehrswegen müssen einen erweiterten kritischen Abstand AE gemäß den RPS zum Fahrbahnrand einhalten. Dieser erweiterte Abstand AE ist jeweils im Einzelfall zu ermitteln. Einen Mindestabstand von 11,50 m zum Fahrbahnrand der Bundes- und Staatsstraßen müssen Gefahrenstellen bzw. schutzbedürftige Bereiche grundsätzlich immer einhalten.

Bayernwerk Netz GmbH Bamberg – 05.06.2023

im Geltungsbereich befinden sich flächennutzungsplanrelevante Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Gegen die Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zu unseren Anlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

110-kV-Freileitung

Im Geltungsbereich verlaufen die 110-kV—Freileitungen Ebermannstadt — Thuisbrunn, Ltg. Nr. E10022, Thuisbrunn — Neunkirchen a. Brand, Ltg. Nr. E10023, und Forchheim — Thuisbrunn, Ltg. Nr. E10024, mit einer Leitungsschutzzone von jeweils 35,00 m beiderseits der Leitungssachse:

Wir bitten Sie, die Trassen der Hochspannungsleitungen mit den dazugehörigen Schutz-zonen den beiliegenden Plänen in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.

Die Richtigkeit des Leitungsverlaufes auf dem beiliegenden Lageplan ist ohne Gewähr. Maßgeblich ist der tatsächliche Leitungsverlauf in der Natur.

Für unsere Hochspannungsfreileitung Forchheim - Thuisbrunn, Ltg. Nr. E10024, werden derzeit Maßnahmen geplant.

Hinsichtlich der angegebenen Schutz-zonen machen wir darauf aufmerksam, dass uns die Pläne für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen— und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen usw.

Weiterhin bitten wir, bei der Aufstellung und der künftigen Entwicklung des Flächennutzungsplans folgende Hinweise bezüglich der Hochspannungsfreileitung zu beachten:

Wir bitten auch zu berücksichtigen, dass an Hochspannungsfreileitungen, durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung bitten wir, bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbegebieten die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) unbedingt einzuhalten.

Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, z. B. von Staub oder Wasserdampf, in unmittelbare Nähe von Hochspannungsanlagen können deren Funktionsfähigkeit u.U. erheblich beeinträchtigen. Im Interesse einer störungsfreien öffentlichen Energieversorgung, bitten wir bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes diese Sachlage zu berücksichtigen.

Der Bestand, der Betrieb und die Unterhaltung der bestehenden Anlagen ist zu gewährleisten. Zu Unterhaltungsmaßnahmen zählen u.a. Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs sowie die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Leitungen auf gleicher Trasse unter Beibehaltung der Schutz-zonen. Des Weiteren ist, um nicht vorhersehbare Störungen beheben zu können, eine Ausnahmeerlaubnis für ein ggf. beabsichtigtes zeitlich begrenztes Betretungsverbot erforderlich.

Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutz-zonen können wir nicht zustimmen. Die maximale Aufwuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzonen sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können.

In diesem Zusammenhang machen wir bereits jetzt darauf aufmerksam, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Die Abstände von eventuell geplanten Windkraftanlagen zu Freileitungen sind in der Norm DIN EN 50341-241, in der gültigen Fassung, geregelt. Sie sind mit den bereits vorher angewandten VDEW-Empfehlungen identisch. Diese Abstände sollen bereits bei der Ausweisung von Flächen für Windkraftanlagen berücksichtigt werden.

Bei Photovoltaikanlagen ist der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leitungen von den Betreibern zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung | Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen. Dies sollte bereits bei der Ausweisung von Flächen für Photovoltaikanlagen berücksichtigt werden.

Infolge der sich verändernden Erzeugungsstandorte ist zu beachten, dass hierdurch das bestehende Leitungsnetz von Veränderungen betroffen werden kann. Insbesondere durch den Anschluss von dezentralen Anlagen der Erneuerbaren Energien kann es notwendig werden, das Leitungsnetz entsprechend anzupassen.

Fernmeldekabel

Der Vollständigkeit halber möchten wir darauf hinweisen, dass im Gemeindegebiet auch verschiedene Fernmeldekabel der Bayernwerk Netz GmbH verlaufen.

Umspannwerk Thuisbrunn

Anlagenzaun und Freiluftanlagen:

Die Funktionalität und Wirksamkeit der vorhandenen UW-Umzäunung muss jederzeit sicher gestellt bleiben. jegliche Veränderungen, Beschädigungen usw. insbesondere während der Bau-maßnahmen— sind uns umgehend zur Kenntnis zu bringen. Wir weisen vorsorglich ausdrücklich darauf hin, dass während der Bauarbeiten aber auch später:

- keine Übersteighilfen im Bereich des Anlagenzaunes errichtet werden dürfen
- das Geländeniveau entlang des Zaunes nicht verändert insbesondere nicht erhöht werden darf
- das Umspannwerk durch Unbefugte zu keiner Zeit betreten werden darf.

Baufahrzeuge, Kräne, Gerüste usw. sind so zu positionieren, dass ein Überschwenken der Zaunanlagen und damit eine Annäherung an die in Betrieb befindlichen elektrischen 110/20 kv-Anlagen ausgeschlossen ist.

Vor Erdarbeiten bzw. vor Aufgrabungen im Bereich des Umspannwerkzaunes und auf öffentlichen Grund ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Spartenauskunft einzuholen.

20-kV-Freileitungen

Der Schutzzonenbereich der ZÜ-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungs-achse ie 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen. Wir bitten diesbezüglich

die Begründung im Punkt 10.2 entsprechend zu ändern. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Wir bitten Sie, unser zuständiges Kundencenter Bamberg beim weiteren Verfahren zu beteiligen.

PLEdoc GmbH – 25.05.2023

Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Kommunalunternehmen Gräfenberg Wasserversorgung – 10.11.2022

Bedenken melde ich an:

- Thuisbrunn W1 / W3 -> Druckproblem
- Gräfenberg W1 / W2 -> Muss die Wasserversorgung vom Schönfeld hergelegt werden, nicht vom Michelsberg hoch. -> dann OK.
- Haidhof W2 -> Druckproblem
- Sollenberg u. Lilling ist das Versorgungsgebiet von der Betzensteingruppe. (Aber aus meiner Sicht OK.)

Alle anderen Baugebiete von Gräfenberg und Ortsteilen sind mit zusätzlichen Leitungsverlegungen erschließbar.

Gemeinde Weißenhohe – 16.05.2023

Für die Stadt Gräfenberg liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan aus dem Jahr 2006 vor. Zwischenzeitlich wurden mehrere Änderungsverfahren für Teilbereiche durchgeführt. 17 Jahre nach Wirksamwerden des ersten Flächennutzungsplanes sind die Aktualisierung des städtebaulichen Bestandes sowie die Anpassung der Entwicklungsziele an die aktuelle Situation erforderlich.

Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet fortgeschrieben.

Bezüglich des geplanten Gebiets W1 im Ortsteil Sollenberg wird auf die bereits bestehende Problematik des Regenwasserablaufs durch den Mesnergraben verwiesen. Durch die Ausweisung eines weiteren Baugebiets und des dadurch erhöhten Anfalles an abfließendem Regenwasser wird diese Situation weiter verschärft. Die Stadt Gräfenberg hat bei Ausweisung weiterer Baugebiete im Ortsteil Sollenberg geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Situation nicht weiter zu verschärfen.

der Verwaltung:

Die Gemeinde Weißenhohe verweist auf die bestehende Regenwasserproblematik aus dem Ortsteil Sollenberg. Die Stadt Gräfenberg hat bei Ausweisung weiterer Baugebiete im Ortsteil Sollenberg geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Situation nicht weiter zu verschärfen.

Diskussion:

Vor allem die beiden die beiden Gebiete um Sollenberg und Lilling waren für das Gremium von großem Interesse.

Angesichts dessen fanden einige Mitglieder des Gremiums den nicht eindeutig genug formuliert. Ein Gemeinderatsmitglied plädierte sogar auf die Ablehnung des gesamten Beschlusses, mindestens jedoch auf eine Verschärfung der Formulierung. Ein weiteres Mitglied schlug vor, nur unter Vorbehalt zuzustimmen.

Beschluss:

Die Gemeinde Weißenhohe verweist auf die bestehende Regenwasserproblematik aus dem Ortsteil Sollenberg und stimmt der Ausweisung weiterer Baugebiete in Sollenberg nur unter dem Vorbehalt zu, dass geeignete Maßnahmen bezüglich der Entwässerungsproblematik umgesetzt werden.

Abstimmungsergebnis:

Stimmen dafür: 10

Stimmen dagegen:0

Einwendungen Öffentlichkeit

██████████ – 14.06.2023

Ich möchte Sie bitten, die Landwirtschaftsfläche, Gemarkung Lilling, Flurstück-Nr. 475, Reuthäcker, dass aktuell als Landwirtschaftsfläche genutzt wird in Ihren Bebauungsplan mit aufzunehmen, damit es zu gegebener Zeit als Grundstücksfläche/Baufläche verwendet werden kann.

Ist diese Mail für die Veranlassung für Sie ausreichend?

██████████ – 15.06.2023

Die derzeit veröffentlichten Planungen geben meines Erachtens nach eine gewisse Richtung vor.

Diese Aussage haben auch bereits betroffenen Mitbürgerinnen und Mitbürger nach der Informationsveranstaltung im Sportheim getroffen, welche mögliche Bebauungsgrundstücke im Bereich „Am Michelsberg“ haben.

Bei dem vom Planungsbüro TEAM 4 ausgearbeiteten und vorgestellten Flächennutzungsplan (im Bereich Gr2) Gräfenbergs „Am Michelsberg“ wurde ein Großteil mit einem Grünstreifen für eine Frischluftschneise in Richtung Stadt Gräfenberg vorgesehen.

Durch solch eine Planung würden einige Grundstücke in hohem Maße durchtrennt werden. Von anderen Grundstücken bleibt nur ein Bruchteil zur Bebauung übrig.

Ich selbst bin Eigentümer der Flurstücke 713/2 und 713/3. Ebenso habe ich den Kontakt zu weiteren Grundstückseigentümern des Gebietes „Am Michelsberg“ gesucht.

Für die zukünftige Planung sollte die obengenannte Frischluftschneise wie derzeit dargestellt herausgenommen werden.

Um den Geräuschpegel des Steinbruches zu senken, wäre eine Alternative, einen Grünstreifen (Frischluftschneise) mit angrenzenden Hecken, Sträuchern, Büschen oder Bäumen entlang des vorhandenen Feldweges vom Sportheim Gräfenberg in Richtung Denkmal (W1 bzw. M1) zu ziehen.

Hierdurch wird nicht nur der Schallpegel reduziert, sondern auch die freie Sicht auf den vorhandenen Steinbruch eingedämmt.

Somit entsteht ein naturverbundenes, natürliches Erscheinungsbild und eine Frischluftzufuhr ist dennoch gegeben.

Grünflächen im Bereich Gr2 könnten dennoch in geringerem Maße beibehalten werden, um eine komplette Flächenversiegelung zu vermeiden und den Eindruck „Natur“ im gesamt neu geplanten Baugebiet zu vermitteln.

Unter diesen Voraussetzungen könnte ich mir und sicherlich auch weitere Grundstückseigentümer des Bereiches „Am Michelsberg“ ggf. eine Bebauung innerhalb von fünf Jahren, eine Veräußerung an die Stadt Gräfenberg oder einen Grundstückstausch vorstellen.

Bitte informieren Sie mich über die weitere Planung sowie über die eventuelle Einarbeitung meiner Anregung.

██████████ – 13.06.2023

Zwar schafft der Flächennutzungsplan kein unmittelbares Baurecht, dennoch stellt er die städtebauliche Entwicklung für die nächsten Jahre dar und ist deshalb insbesondere die Grundlage für das Verwaltungshandeln der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei den jeweiligen Behörden sowie für die Entscheidungsfindung im Stadtrat.

Speziell die Darstellung des Gebietes im Bereich „Am Michelsberg“ in Gräfenberg sollte überdacht und angepasst werden, um eine hohe Flexibilität zur Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen. Im gebilligten Vorentwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden für den Bereich Gr2 und Gr3 in Gräfenberg ein nicht unerheblicher Teil an Grundstücken für eine Frischluftschneise planerisch vorgesehen. Dadurch werden Grundstücke teilweise massiv durchschnitten bzw. bleibt von einzelnen Grundstücken eine nur noch sehr geringe Restfläche für eine Bebauung übrig; dies wiederum erscheint für Grundstückseigentümer unattraktiv und könnte die Fortentwicklung dieses Gebietes hemmen.

Diese Hürde wurde auch von Seiten der Eigentümer bei der Informationsveranstaltung erkannt. Vielmehr kann in einem späteren Verfahren Baurecht (z.B. durch Aufstellung eines Bebauungsplans) geschaffen werden und sodann die Planung im Detail erfolgen. Da ein solcher Bebauungsplan jedoch aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplans heraus entwickelt und die Darstellungen des Flächennutzungsplans hierfür als Grundlage herangezogen werden, kann mit dem derzeitigen Vorentwurf eine Verwirklichung von z.B. Bauland nicht bzw. nur sehr erschwert erfolgen.

Es wird daher angeregt, die angesprochenen Frischluftschneisen Gr2 und Gr3 in Gräfenberg aus den Plandarstellungen herauszunehmen (beigefügt sende ich Ihnen eine Plandarstellung zur Verdeutlichung der Anregung). Sollte eine gesamtheitliche Herausnahme nicht möglich sein, so sollte die Frischluftschneise auf ein möglichst geringes Maß reduziert werden um dadurch Flexibilität für die künftige Bauleitplanung zu schaffen.

Bitte unterrichten Sie mich über den Fortgang meiner Anregung.

██████████ – 01.06.2023

Prinzipiell würde ich Flächen verkaufen, allerdings möchte ich nicht das gesamte Grundstück abgeben. Ich habe in der Zeichnung anbei mal meinen Vorschlag in blau eingefügt. Laut Bayernatlas wären das ca. 3400 qm (45 Meter x 75 Meter), der Bereich liegt direkt an der Straße nach Wölfersdorf, jeder Bauplatz könnte direkt eine Zufahrt dazu bekommen. Strom liegt direkt gegenüber, die Wasserverteilung kommt auf der anderen Seite der Wiese an. Die Straße ist insgesamt wenig befahren, der Betrieb von ██████████ sollte lärmtechnisch gesehen weit genug entfernt sein. Insofern würde sich das - denke ich - sehr anbieten.

Ist es möglich, im neuen Flächenplan nur diesen Teil zu berücksichtigen?

██████████ – 15.06.2023

Zum Vorentwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gebiet der Stadt Grafenberg möchte ich im Folgenden Gründe anbringen, die gegen die geplante Ausweisung des Flurstücks mit Flurnummer 582 der (Bemerkung Guttenburg als Baugebiet bzw. gegen die geplante Ausweisung des bestehenden Wirtschaftsgrünlandes Grafenbergerhüll als gemischte Baufläche (M1) sprechen:

1. Zunächst spricht aus meiner Sicht schon gegen die geplante Änderung, dass auf dem betroffenen Flurstück langfristig die Errichtung und der Betrieb einer neuen Kirschanlage geplant ist, da die bestehende Kirschanlage altersbedingt nicht mehr ertragsreich ist. Durch die Nähe zum Hof und der damit verbundenen Möglichkeit zur Bewässerung der Bäume ist dieses Grundstück als einziges meiner Grundstücke für den Betrieb einer Kirschplantage geeignet. Der Kirschenbetrieb bildet mein zweites finanzielles Standbein, sodass ein Wegfall dieser Einnahmequelle einen erheblichen finanziellen Nachteil für mich bedeuten würde.
2. Zudem würde eine Ausweisung der betroffenen Flächen als Baugebiet zu einer weiteren Versiegelung und Verbauung von Flächen führen. Fruchtbarer Boden und Lebensraum für Pflanzen und Tiere gingen damit verloren.
3. Des Weiteren hat unsere Familie bereits im vergangenen Jahr eine Fläche von über 20.008 m² an die Stadt Grafenberg für Gewerbeflächen abtreten müssen. Eine weitere Flächenentnahme wäre für unseren landwirtschaftlichen Betrieb nicht tragbar.
4. Die an mein Grundstück mit Flurnummer 582 angrenzende Wiese ist bei Schneeschmelze und Starkregen bereits jetzt regelmäßig überschwemmt, so dass bei einer Bebauung dieser Flächen mit weiteren Überschwemmungen und Hochwassern und den damit einhergehenden Nachteilen zu rechnen wäre.
5. Die bestehenden Wiesen und Weiden dienen auch dem Trinkwasserschutz, da durch das dichte Wurzelgeflecht unter dem Grünland und die geschlossene Pflanzendecke durchsickerndes Oberflächenwasser gefiltert wird. Hierbei bestehen kaum Probleme durch erhöhte Nitratwerte. Deshalb sollten die bestehenden Wiesen und Streuobstbestände erhalten bleiben.
6. Zudem spricht auch noch gegen die Ausweisung als Baufläche, dass die Bebauung an den Steinbruch ██████████ heranrücken würde. In dem überplanten Gebiet (M 1) kommt es immer wieder zu Erschütterungen bei Sprengungen, sodass sich die Flächen meines Erachtens nicht als Baugebiet eignen.

Aus meiner Sicht würde sich anbieten, das bereits bestehende zweite Baugebiet im Dorf (M 2) zu erweitern, anstelle ein zusätzliches, neues (M 1) zu schaffen. Dafür spricht auch, dass durch ein weiters großes Baugebiet mit über 7.300 m² der Dorfcharakter von Grafenbergerhüll zerstört werden würde.

Wegen dieser durchgreifenden Bedenken und Argumente gegen die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bitte ich von einer Ausweisung der Flächen als Baugebiet abzusehen.