

Bauleitplanung

Zusammenfassende Erklärung des Marktes Sparneck gemäß § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

1. Verfahrensverlauf

Der Marktgemeinderat beschloss am 18. November 2019 die Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet und zur Integration eines Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan.

Öffentlichkeit, Behörden sowie Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden in der Zeit vom 31. Januar 2020 bis 28. Februar 2020, vom 08. Oktober 2020 bis 09. November 2020 sowie vom 07. Juni 2021 bis 09. Juli 2021 am Verfahren beteiligt. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde in den öffentlichen Sitzungen des Marktgemeinderates vom 18. September 2020 und 10. September 2021, sowie in der Sitzung des Hauptverwaltungsausschusses vom 16. April 2021 vorgenommen. Den Anregungen der Fachbehörden wurden auf deren Stellungnahmen hin Rechnung getragen.

In der Sitzung am 10. September 2021 wurde der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan festgestellt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Dem Flächennutzungsplan kommt als vorbereitendem Bauleitplan die Aufgabe zu, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der Flächennutzungsplan dient als Grundlage für die spätere Aufstellung von städtebaulichen Satzungen.

Im Bayerischen Naturschutzgesetz wird die Erstellung von Landschaftsplänen zur Darstellung der „örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ von den Gemeinden gefordert.

Die Landschaftsplanung hat die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum zu konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele auch für die Planungen und Verwaltungsverfahren aufzuzeigen, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können.

Inhalte der Landschaftsplanung sind die Darstellung und Begründung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und der ihrer Verwirklichung dienenden Erfordernisse und Maßnahmen.

Die Aussagen des Landschaftsplanes werden bereits im Zuge des Aufstellungsverfahrens in den Flächennutzungsplan integriert, so dass ein Planwerk entsteht. Dieser integrierte Plan, der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, enthält somit sowohl die Planungsaussagen und Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege als auch die der Orts- und Siedlungsentwicklung. Gleiches gilt sinngemäß für die Begründung.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden seitens der **Öffentlichkeit** zahlreiche Einwendungen eingereicht.

Diese zielten in der **Hauptsache** auf einen geplanten Standort für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen ab. Die Standortwahl wurde noch einmal neu überdacht, es wurde sich für einen anderen, weniger konfliktanfälligen Standort entschieden, da der grundsätzliche Bedarf und die städtebauliche Erforderlichkeit der Vorsorge über die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde festgestellt werden konnte. Insbesondere geht der neu ausgewählte Standort mit den Erfordernissen des §50 BImSchG konform. Zudem wurde der Umweltbericht gem. §2a BauGB grundlegend überarbeitet.

Eine weitere **Stellungnahme** regte eine Umplanung der neu dargestellten Bauflächen im Ortsteil Reinersreuth an, welcher nicht nachgekommen wurde.

Eine **Stellungnahme** betraf die Sicherstellung der Erweiterungsmöglichkeiten eines landwirtschaftlichen Betriebes. Als gemischte Bauflächen ausgewiesene Flächen sollten aufgrund der seinerzeitigen Privilegierung wieder als planungsrechtlicher Außenbereich dargestellt werden. Dem wurde nachgekommen. Es wurde zudem festgestellt, dass die nächstgelegenen Wohnbauflächen bereits bebaut oder planungsrechtlicher Bestand sind. Da die Anlagen des landwirtschaftlichen Betriebes Bestandsschutz genießen, ist bei der künftigen Nutzung der angrenzenden Bauflächen die Verträglichkeit mit der bestehenden Landwirtschaft sicherzustellen.

In einer weiteren **Stellungnahme** wurden formale Bedenken zur Durchführung von §3 Abs.1 BauGB geäußert, welche allerdings ausgeräumt werden konnten. Der Markt Sparneck hat hinsichtlich der Beschlusslage und auch hinsichtlich der formalen Durchführung des Bauleitplanverfahrens absolut normenkonform agiert.

Eine weitere **Stellungnahme** regte eine Umplanung der neu dargestellten Bauflächen im Ortsteil Stockenroth-Germersreuth an, welcher nachgekommen wurde.

Seitens der **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** wurden folgende inhaltlichen Stellungnahmen vorgebracht.

Der **Kreisbrandrat** verwies auf Erfordernisse des abwehrenden Brandschutzes. Die Hinweise waren bereits in der Begründung enthalten. Die allgemeinverbindlichen Richtlinien und gesetzlichen Vorschriften sind grundsätzlich einzuhalten.

Die **Licht- und Kraftwerke Helmbrechts** verwies auf Bestandsanlagen, welche in Plan und Begründung bereits dargestellt waren.

Der **Bund Naturschutz, Kreisgruppe Hof**, machte Bedenken hinsichtlich des Standortes der neu dargestellten gewerblichen Bauflächen geltend. Der gegenständliche Standort wurde nach nochmaliger Betrachtung aller zur Verfügung stehenden Alternativen geändert.

Die **TenneT TSO GmbH** verwies auf bestehende Planungen des Unternehmens, wobei festgestellt wurde, dass diese durch den Flächennutzungsplan nicht beeinträchtigt werden. Die Planung wurde nachrichtlich übernommen.

Die **PLEdoc GmbH** verwies auf Bestandsanlagen, welche in Plan und Begründung übernommen wurden.

Die **Autobahndirektion Nordbayern** wies darauf hin, dass keine Beeinträchtigung der von ihr vertretenen Belange festgestellt wurde und dass keine Ansprüche gegenüber dem Straßenbaustraßen der BAB 9 aufgrund entsprechender Emissionen statthaft sind.

Die **Regierung von Oberfranken** verwies auf Änderungen im Regionalplan Oberfranken-Ost, welche durch die Planung in Erfüllung des §1 Abs.4 BauGB zu berücksichtigen sind. Dem wurde nachgekommen.

Die **Höhere Landesplanungsbehörde** nannte weiterhin die Rechtsgrundlage und mahnte an, dass die Bauleitplanung in der Verantwortung zur Umsetzung der Flächensparoffensive und der damit verbundenen Ziele der Raumordnung steht. Die Planung muss den Zielen der Raumordnung entsprechen (§1 Abs.4 BauGB).

Die Neudarstellung von Wohnbauflächen wurde durch die Höhere Landesplanungsbehörde nicht mitgetragen, es fand eine Reduzierung der Wohnbauflächen statt, um den Zielen der

Raumordnung zu entsprechen. Zudem wurde die Begründung überarbeitet, u.a. hinsichtlich des Planungsziel zur Bevölkerungsentwicklung.

Mit den neu dargestellten gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen bestand Einverständnis. Es wurde festgestellt, dass gegenüber dem Umfang der Neuausweisungen gewerblicher Bauflächen keine Einwände bestehen. Der gegenständliche Standort wurde nach nochmaliger Betrachtung aller zur Verfügung stehenden Alternativen allerdings noch einmal geändert.

Die **Höhere Naturschutzbehörde** machte keine Einwände bezüglich des landschaftsplanerischen Fachbeitrages geltend. Die Einrichtung eines Ökokontos wird in einem gesonderten Verfahren weiterverfolgt. Die Erstaufforstungstabflächen wurden auf Anraten der Höheren Naturschutzbehörde auf die ökologisch sensibelsten Bereiche des Pfarrbachtals und des Saaletals ausgeweitet.

Der **Bayerische Bauernverband** machte Bedenken hinsichtlich des Standortes der neu dargestellten gewerblichen Bauflächen geltend. Der gegenständliche Standort wurde nach nochmaliger Betrachtung aller zur Verfügung stehenden Alternativen geändert. Die Darstellung großräumiger Suchräume für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbleibt im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Diesbezügliche Anregungen blieben unberücksichtigt.

Die **Bayernwerk Netz GmbH** verwies auf Bestandsanlagen, welche in Plan und Begründung übernommen wurden.

Der **Regionale Planungsverband Oberfranken-Ost** verwies auf Änderungen im Regionalplan Oberfranken-Ost, welche durch die Planung in Erfüllung des §1 Abs.4 BauGB zu berücksichtigen sind. Dem wurde nachgegeben. Die Neudarstellung von Wohnbauflächen wurde nicht mitgetragen, es fand eine Reduzierung der Wohnbauflächen statt, um den Zielen der Raumordnung zu entsprechen. Zudem wurde die Begründung überarbeitet, u.a. hinsichtlich des Planungsziel zur Bevölkerungsentwicklung.

Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** teilte dir zu berücksichtigenden Bodendenkmäler mit. Diese wurden nachrichtlich (§5 Abs.4 BauGB) übernommen.

Das **Wasserwirtschaftsamt Hof** bewertete die Wasserversorgung für das Gemeindegebiet. Diese ist im Wesentlichen ausreichend. Es wurde darauf hingewiesen, dass im Einzugsbereich des Brunnens Grohenbühl eine Problematik bei der Überschreitung der Nitratwerte besteht. Dies wurde in der Planung benannt und Lösungsstrategien dagegen aufgezeigt. Die Löschwasserversorgung ist durch den Kreisbrandrat zu beurteilen.

Die einzelnen Schutzzone der Wasserschutzgebiete wurden auf Anregung des Wasserwirtschaftsamts im Flächennutzungsplan ergänzt.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Grundwasserhältnisse lokal aufgrund der kleinräumigen geologischen Strukturen sehr unterschiedlich sein können.

Es wurde aufgrund der Zuständigkeiten veranlasst, den Abwasserverband Saale im Verfahren zu beteiligen.

Die Erfordernisse der Wasserrahmenrichtlinie wurden durch die Integration von Inhalten des Gewässerentwicklungskonzeptes ausreichend berücksichtigt. Die fachlichen Informationen zu dem Grundwasserkörper „Kristallin Marktredwitz“ wurden in der Konzeption ergänzt.

Es wurde auf zwei weitere Altablagerungen im Gemeindegebiet verwiesen, die Planunterlagen wurden entsprechend ergänzt.

Ein Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz wurde zur Kenntnis genommen und die Planunterlagen wurden entsprechend ergänzt.

Das **Bergamt Nordbayern** verwies auf Verleihungen und ein im Regionalplan Oberfranken Ost ausgewiesenes Vorranggebiet für Bodenschätze. Zeichnerische Darstellungen zu dem Vorranggebiet wurden in die Planunterlagen, fachliche Informationen in die Begründung übernommen.

Der **Abwasserverband Saale** forderte die Berücksichtigung einiger inhaltlicher Punkte bei den aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen. Die Hinweise waren bereits im Wesentlichen in der Begründung zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan enthalten und wurden noch redaktionell ergänzt.

Das **Landratsamt Hof** äußerte städtebauliche Einwände gegenüber der Neuausweisung von Wohnbauflächen im Bereich an der Einzelstraße. Es sollte an dieser Stelle eine Abrundung stattfinden und eine bandartige Entwicklung vermieden werden. Diesen Einwänden wurde entgegengehalten, dass sich die Neuausweisung lediglich an den mittlerweile vorhandenen städtebaulichen Bestand angepasst wurde.

Das Grundstück Fl.-Nr. 1882 Gemarkung Sparneck wird im Kontext des Flächensparens und der geordneten städtebaulichen Entwicklung nur noch insoweit als Wohnbaufläche dargestellt, wie die Anbindung an die vorhandenen kommunalen Ver- und Entsorgungsanlagen es zulässt. Die Siedlungstätigkeit wird in diesem Bereich final abgeschlossen. Dies wird auch durch die Funktionsfähigkeit der Entwässerungseinrichtungen bedingt.

Grundsätzlich wurde versucht, die Ortsteile und einzelnen Siedlungsansätze organisch abzurunden. An einigen Stellen, beispielsweise im Pfarrbachtal oder eben zwischen Scharten- und Einzelstraße war dies aus diversen Gründen nicht möglich. Speziell auf die Einzelstraße bezogen musste in den Vorüberlegungen konstatiert werden, dass der Grund und Boden in diesem Bereich äußerst nass und daher für eine großflächige Wohnbebauung nur bedingt geeignet ist. Eine Entwicklung von Wohnbauflächen zwischen der Einzelstraße und dem Schartenweg über das bestehende Maß hinaus wurde aus naturschutzfachlichen Erwägungen zugunsten ausreichend betrachteter besser geeigneter Alternativflächen zurückgestellt.

Zwei formale Hinweise des **Fachbereichs Verkehrsrecht** wurden berücksichtigt.

Ein geplanter Geh- und Radweg zwischen Weißdorf und Sparneck wurde in der Planung ergänzt.

Die durch die **Untere Naturschutzbehörde** geforderte Einrichtung eines Ökokontos wird nach Abschluss des Verfahrens zur Erstellung eines Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan auf Basis der im Landschaftsplan dafür vorgeschlagenen Flächen in einem gesonderten Verfahren weiterverfolgt.

Weitere redaktionelle Anregungen wurden berücksichtigt.

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** äußerte folgende Bedenken aus **forstwirtschaftlicher** Sicht:

Die Ausweisung von Tabuzonen für die Erstaufforstung wird abgelehnt. Aufforstungen sollen weiterhin Einzelfallentscheidungen als Anträge in Einzelfallentscheidungen geprüft werden. Die Tabuflächen für die Erstaufforstung wurden quantitativ auf die hinsichtlich des Naturhaushalts und der Artenzusammensetzung sowie der Landschaftsbildqualität herausragendsten Bereiche reduziert.

Der **Fachbereich Landwirtschaft** äußerte Bedenken gegenüber dem Umfang der Neudarstellung von Bauflächen i.S.d. §1a Abs.2 BauGB.

Es wurde auf die geltenden landesplanerischen Grundsätze hingewiesen, ebenso auf die geltende Rechtslage des Baugesetzbuches und des Bundesnaturschutzgesetzes. Es wird grundsätzlich bemängelt, dass zu den bereits bestehenden umfangreichen Neuausweisungen von Baugebieten auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen noch zusätzliche Neuausweisungen dazukommen. Landwirtschaftliche Flächen sollten nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Hierzu ist anzumerken, dass es sich bei der Flächennutzungsplanung lediglich um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt. Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat der Markt Sparneck die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ist gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 BauGB erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde zu lenken. Die Neuausweisungen stellen eine realistische Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Marktes Sparneck in den nächsten Jahrzehnten dar. Landwirtschaftliche Flächen werden daher nur abschnittsweise und bedarfsgerecht in dem jeweils notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen. Der besonderen Begründungsanforderung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen genüge zu tun.

Unter anderem um landwirtschaftliche Flächen zu schonen, wurden gewerbliche Bauflächen auf gegenwärtig mit Wald bestandenen Flächen dargestellt.

Bei Neuausweisungen wurde Rücksicht auf den Erhalt bestehender dörflicher Strukturen und des dörflichen Charakters ländlich geprägter Ortsteile genommen. Folgende Hinweise wurden darüber hinaus den Erläuterungsbericht übernommen:

Landwirtschaftliche Hofstellen dürfen durch die im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan geplanten Maßnahmen in ihrer Bewirtschaftung nicht eingeschränkt werden. Erweiterungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe sind zu berücksichtigen.

Bei geplanter Wohnnutzung sind entsprechende Abstände zu Tierhaltungen zu berücksichtigen. Bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist vorrangig zu prüfen, inwieweit durch Maßnahmen

zur Entsiegelung, zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen eine Kompensation von Eingriffen erbracht werden kann.

Von den **Nachbargemeinden** wurden keine Einwände vorgebracht.

Nach Abstimmung mit den Fachstellen wurden die Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung überarbeitet.

Seitens der Öffentlichkeit sind bei der Verwaltungsgemeinschaft Sparneck im Zeitraum vom 08. Oktober 2020 bis 09. November 2020 39 Äußerungen eingegangen. Diese lassen sich in zwei große Themenblöcke (Neuausweisungen im Ortsteil Reinersreuth, Entwicklung in Verlängerung des Pfarrbachweges) sowie mehrere kleinere Anregungen unterteilen.

Es wurden grundsätzliche **Einwände gegenüber den Neuausweisungen für Wohnbauflächen im Ortsteil Reinersreuth** vorgebracht. Die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Reinersreuth wurden in ihrer flächigen Dimension eingeschränkt. Grundsätzlich wird an der Darstellung weiterer Wohnbauflächen im Ortsteil Reinersreuth festgehalten, da Bauflächenpotentiale im Hauptort Sparneck nicht zur Verfügung stehen, um den kurzfristigen Bedarf abzudecken.

Es wurde zudem angeregt, die **Neuausweisung gemischter Bauflächen i.S.d. §1 Abs.1 Nr. 2 BauNVO in Verlängerung des Pfarrbachweges rückgängig** zu machen.

Der Anregung wurde nicht nachgekommen. Es war nicht festzustellen, dass durch die Darstellung einer gemischten Baufläche gem. §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1759 der Gemarkung Sparneck städtebauliche oder immissionsrechtlichen Konflikte auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung hervorgerufen werden. Auch erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild konnten nicht festgestellt werden.

Es wurde festgestellt, dass die Baugrundstücke in der **Werner-Götz-Straße** irrtümlicherweise als gemischte Bauflächen §1 Abs.1 Nr. 2 BauNVO und nicht als Wohnbauflächen nach §1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen wurden. Der Anregung wurde nachgekommen. Die Baugrundstücke in der Werner-Götz-Straße wurden als bestehende Wohnbauflächen nach §1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Eine weitere **Stellungnahme** regte eine Umplanung der neu dargestellten Bauflächen im Ortsteil Reinersreuth an, welcher nicht nachgekommen wurde.

Es wurde angeregt, dass **zwei Grundstücke als gemischte Bauflächen** gem. §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO in dem Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Es wurde festgestellt, dass das Grundstück Fl.-Nr. 902 Gemarkung Sparneck bereits als gemischte Baufläche gem. §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO in dem Flächennutzungsplan dargestellt ist. Es wurde weiterhin festgestellt, dass eine bauliche Nutzung des Grundstücks Fl.-Nr. 1792 Gemarkung Sparneck keiner geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht, und es zudem aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsanlagen für die geplante bauliche Nutzung nicht geeignet ist. Der Anregung wurde daher nicht nachgekommen.

Es wurde angeregt, dass ein Grundstück (Fläche für Wald i.S.d. §5 Abs.2 Nr. 9b) BauGB) nicht in als **Rückhaltefläche i.S.d. WHG** und somit als perspektivischer Entwicklungskorridor nach dem kommunalen Gewässerentwicklungskonzept in dem Flächennutzungsplan dargestellt wird. Da keine unmittelbaren Auswirkungen für den Einwander entstehen, sich die Situation nicht verschlechtert und bei Maßnahmen auf dem bezeichneten Grundstück das Einvernehmen des Eigentümers erforderlich ist, wird dem Einwand nicht stattgegeben.

In einer weiteren Stellungnahme wurde angeregt, die **Neuausweisung gewerblicher Bauflächen i.S.d. §1 Abs.1 Nr. 3 BauNVO sowie von gemischten Bauflächen i.S.d. §1 Abs.1 Nr. 2** in Verlängerung des Pfarrbachweges rückgängig zu machen. Zudem wurde das rechtskräftig geplante Gewerbegebiet „**Saalepark**“ kritisiert. Den Anregungen wurde nicht

nachgekommen. An der Planung wurde weiterhin festgehalten.

Seitens der **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** verwiesen folgende Stellen auf die Stellungnahme aus §4 Abs.1 BauGB oder gaben inhaltsgleiche Stellungnahmen ab:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Kreisbrandrat, TenneT TSO GmbH, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bayernwerk Netz GmbH.

Stellungnahmen aus §4 Abs.1 BauGB wurden durch den Marktgemeinderat Sparneck in dessen Sitzung vom 18. September 2020 sachgerecht abgewogen. Weitere Veranlassungen bestanden nicht.

Das **Wasserwirtschaftsamt Hof** verwies darauf, dass die Rechtsgrundlage für nicht vorläufig gesicherte oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete §77 WHG und nicht §78b WHG ist. Dies wurde berichtigt. Die Überschwemmungsgebiete im Bereich der Klassifikation der Sächsischen Saale als Gewässer III. Ordnung wurden nicht im Plan dargestellt. Dies wurde kritisiert. Die Nichtberücksichtigung hatte den Hintergrund, dass es hier bereits durch den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Saalepark zu erheblichen Änderungen gekommen ist, welche de jure bereits feststehend und ausgeglichen sind, auch wenn de facto noch keine Baumaßnahmen stattgefunden haben. Die Bereiche wurden ansonsten von baulicher Nutzung freigehalten.

Der **Landesfischereiverband Bayern** mahnte die zügige Umsetzung des Gewässerentwicklungskonzeptes an. Dessen Erarbeitung und Umsetzung erfolgte unabhängig vom gegenständlichen Verfahren.

Die Neuausweisung von Wohnbauflächen wurde im Hinblick auf die stattfindende Versiegelung kritisiert. Die Bedenken hinsichtlich der Neuausweisung von Wohnbauflächen wurden insgesamt zur Kenntnis genommen und sachgerecht geprüft. Die Gemeinde stimmt den Ausführungen zum Vorrang der Innenentwicklung uneingeschränkt zu, hinsichtlich der Möglichkeiten und Instrumente der praktischen Umsetzung ist jedoch in Einzelfällen eine deutliche Diskrepanz gegenüber den formulierten Entwicklungszielen zu erkennen. Daher ist es nach Auffassung der Gemeinde geboten, bei gleichzeitiger Herausnahme von bestehenden Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan auch eine Neuausweisung von Wohnbauflächen an Standorten vorzunehmen, die für eine Umsetzung verfügbar sind.

Die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen wurde sowohl grundsätzlich, als auch hinsichtlich des gewählten Standortes kritisiert. Es wurde hierzu festgestellt, dass nach Abwägung aller planungsrechtlich möglichen Alternativen der gewählte Standort die höchste Eignung aufweist und der Bedarf im dargestellten Umfang begründet werden kann.

Die **Regierung von Oberfranken, Höhere Landesplanungsbehörde** stellten fest, dass die Planung hinsichtlich des Umfangs an neu dargestellten Wohnbauflächen nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sei. Die Methodik und Ergebnisse der Bedarfsermittlung werden nicht grundsätzlich angezweifelt. Allerdings die trotz negativer Bevölkerungsentwicklung veranlassten Neuausweisungen, sowohl in Bezug auf deren Umfang als auch in Bezug auf deren Standort. Die Neuausweisung von Wohnbauflächen über den vorhandenen Bestand und den ermittelten Bedarf hinaus werden durch die Höhere Landesplanungsbehörde daher nicht mitgetragen. Dies wird mit dem Ziel 3-2 LEP „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen) i.V.m. der Anpassungspflicht des Flächennutzungsplanes an dieses Ziel der Raumordnung gem. §1 Abs.4 BauGB begründet. Um dieser Anpassungspflicht zu genügen sind folgende Sachverhalte durch die Planung zu berücksichtigen:

1. Reduzierung der nicht umgesetzten und nicht verfügbaren bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen
2. Aufzeigen von Strategien zur Aktivierung vorhandener Potentiale der Innenentwicklung
3. Neuausweisung von geplanten Wohnbauflächen an Standorten, die kurzfristig zur Verfügung stehen

Die Bedenken hinsichtlich der Neuausweisung von Wohnbauflächen wurden zur Kenntnis genommen und geprüft. Die Planung wurde hinsichtlich des Umfangs der dargestellten

Wohnbauflächen und deren Begründung überarbeitet.

Mit den neu dargestellten gemischten Bauflächen und gewerblichen Bauflächen bestand Einverständnis.

Fachliche Hinweise der Sachgebiete Baurecht und Städtebau wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Von den **Nachbargemeinden** wurden keine Einwände vorgebracht.

Nach Abstimmung mit den Fachstellen wurden die Planunterlagen aufgrund der Betroffenheit von Grundzügen der Planung zur Wiederholung der öffentlichen Auslegung überarbeitet.

Im Zuge der Wiederholung der öffentlichen Auslegung gem. §4a Abs.3 BauGB i.V.m. §3 Abs.2 BauGB gingen seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Wiederholung der Beteiligung gem. §4a Abs.3 BauGB i.V.m. §4 Abs.2 BauGB folgende Äußerungen zur Kenntnis genommen:

Das **Wasserwirtschaftsamt Hof** äußerte die Anregung, eine zeichnerische Darstellung des Überschwemmungsgebietes der Sächsischen Saale im Bereich, in dem die Saale Gew. III. Ordnung ist, als nachrichtliche Übernahme auf Grundlage von §5 Abs.4a S.2 BauGB vorzunehmen. Dem wurde nachgekommen.

Durch den **Fachbereich Tiefbau am Landratsamt Hof** wurde auf einen geplanten Geh- und Radweg im Zuge des geplanten Ausbaus der Kreisstraße HO 18 hingewiesen. Bei der Entwicklung der gewerblichen Bauflächen mittels eines Bebauungsplanes i.S.d. §8 BauGB ist den Erfordernissen der Tiefbauverwaltung entsprechend Rechnung zu tragen. Dem Markt Sparneck ist diesbezüglich bekannt, dass ein Ausbau geplant ist. Entsprechend ist durch den Markt Sparneck beabsichtigt, dass der Landkreis die Möglichkeiten der Verkehrsanbindung für die gewerblichen Bauflächen bereits in einer Vorplanung in angemessener Art und Weise berücksichtigt. Es ist beabsichtigt diesbezüglich zukünftig eng abgestimmt und kooperativ vorzugehen, um größtmögliche Synergieeffekte zu generieren. Da noch keine Vorplanung erfolgte, deren nachrichtliche Übernahme i.S.d. §5 Abs.4 BauGB angezeigt wäre, ist lediglich ein Hinweis in die Begründung aufzunehmen.

Die **Untere Naturschutzbehörde** empfahl die Ausweitung von Erstaufforstungstabuzonen. Letzten Endes wurde im Zuge der gerechten Abwägung der divergierenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gegen die Belange der Forstwirtschaft den Forstbehörden in den genannten Bereichen ein Ermessensspielraum zugestanden, der allerdings aufgrund der Empfehlungen des Landschaftsplanes und der Vorgaben des Regionalplans einer sorgsamten Begründung bedarf.

Die **PLEdoc GmbH** verwies auf die lagerichtige Darstellung von Bestandsanlagen, welche in Plan und Begründung redaktionell angepasst wurden.

Der **Abwasserverband Saale** forderte die Berücksichtigung einiger inhaltlicher Punkte bei den aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen. Die Hinweise waren bereits in der Begründung zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan enthalten.

Die **Regierung von Oberfranken** macht keine Bedenken hinsichtlich der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung gem. §1 Abs.4 BauGB geltend und bewertet die strategische Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde positiv. Die Hinweise des Sachgebietes Städtebau werden zukünftig durch die Gemeinde berücksichtigt.

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** verwies auf die Stellungnahmen aus §4 Abs.1 BauGB.

Stellungnahmen aus §4 Abs.1 BauGB wurden durch den Marktgemeinderat Sparneck in dessen Sitzung vom 18. September 2020 sachgerecht abgewogen. Weitere Veranlassungen bestanden nicht.

Zudem wurde gefordert, keine landwirtschaftlich nicht nutzbaren Restflächen auf Grundstücken zu bewirken. Generell ist anzumerken, dass die Abrundungen der Ortsteile in „Bauplatztiefe“ von überwiegend 25-30 Metern erfolgt ist, um die städtebauliche Ordnung zu wahren. Den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen wurde ebenfalls soweit möglich Rechnung getragen. Das kann daher im Einzelfall dazu führen, dass unwirtschaftliche Flächenzuschnitte im Zuge einer Bebauung resultieren. Dies wurde, wo immer möglich und städtebaulich sinnvoll,

vermieden, kann aber nicht in jedem Einzelfall verhindert werden. Es sollte im Zuge der Bebauung der unter diesem Gesichtspunkt kritisch zu sehenden Flächen besonders darauf geachtet werden, dass eine Bewirtschaftung der Restgrundstücke noch möglichst wirtschaftlich ermöglicht wird.

An der Planung wurde festgehalten. In der Sitzung des Marktgemeinderates am 10. September 2021 wurde der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan festgestellt.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans zuvorderst durch die Integration eines landschaftsplanerischen Fachbeitrags berücksichtigt und sowohl im Umweltbericht als auch im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen untersucht.

Generell sind zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen die einschlägigen Normen und Richtlinien grundsätzlich einzuhalten. Daneben sind folgende Überlegungen in die Planung eingeflossen:

Schutzgut	Maßnahmen auf Ebene der Flächennutzungsplanung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Ausweisung gewerblicher Bauflächen in angemessenem Abstand zu Immissionsorten (§50 BImSchG); Minimierung der Belastung bei Durchgangsverkehr - Gutachterliche Prüfungen werden im Zuge von Bebauungsplanaufstellungen gefertigt - Bestehende Betriebe innerhalb von bebauten Bereichen machen im Einzelfall schalltechnische Untersuchungen notwendig. - Entlang der Hauptverkehrsachsen wurden keine neuen Wohnbauflächen dargestellt - Formulierung von Entwicklungszielen und Maßnahmenvorschlägen zur Optimierung bestehender und geplanter Freiraumstrukturen in Natur und Landschaft
Kultur- und Sachgüter	/
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Formulieren von Entwicklungszielen und Maßnahmenvorschlägen zur Optimierung bestehender und geplanter Freiraumstrukturen in Natur und Landschaft - Überschlägige Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange bei baulichen Eingriffen als Orientierung für Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen; Gutachterliche Prüfungen werden im Zuge von Bebauungsplanaufstellungen gefertigt - Identifikation von Flächen für den Biotopverbund und geeigneten Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist die Erstellung eines Grünordnungsplanes angezeigt - Maßnahmen zur Eingrünung von Bebauung gegenüber der freien Landschaft werden formuliert
Fläche/ Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Auf die Erfordernisse des §1a Abs.2 BauGB wird hingewiesen - Potentiale i.S.d. §34 BauGB werden identifiziert und vorrangig zur Deckung des Bedarfs empfohlen - Strategien zur Aktivierung von Potentialen der Innenentwicklung werden aufgezeigt und deren Vorrang festgeschrieben

	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnbauflächen werden im Umfang von 2,58ha aus dem Flächennutzungsplan entnommen. <p>Minderung der Versiegelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gerade bei der Darstellung neuer Wohnbaugebiete in den Ortsteilen wurde darauf geachtet, dass der künftige örtliche Bedarf nicht überschritten wird und dass eine Bebauung auf relativ kleinen Parzellen erfolgen wird. Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist darauf hinzuwirken, dass Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, Wege, Terrassen oder Freisitze mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden sowie das Niederschlagswasser von Dachflächen als Brauchwasser zu verwenden und das Wasser des Überlaufes des Sammelbehälters über eine Sickeranlage dem Untergrund zuzuführen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Integration der Ergebnisse der kommunalen Planung des Gewässerentwicklungskonzeptes - Freihalten von wasserrechtlich sensiblen Bereichen
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Verbreiterung von Barrieren in Kaltlufttransportbahnen - Keine Situierung immissionsrechtlich bedenklicher Nutzungen in direkter Nachbarschaft zu schutzbedürftiger Nutzung

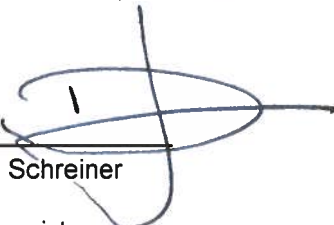
Zunächst bleibt festzuhalten, dass die Festsetzungstiefe des Flächennutzungsplanes nicht die einer verbindlichen Bauleitplanung aufweist. Der Flächennutzungsplan bereitet den baulichen Eingriff lediglich vor und stellt diesen in seinen Grundzügen dar. Die tatsächliche Eingriffstiefe kann auf dieser Ebene nur skizziert werden und ist – gegebenenfalls gutachterlich – im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen zu bewerten und entsprechend auszugleichen.

Die Erschließung neuer Bauflächen geht immer mit einem Eingriff in Natur und Landschaft einher, weshalb die Auswirkungen auf die Schutzgüter in jedem Einzelfall zu prüfen sind. Ist davon auszugehen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf eines, oder mehrere Schutzgüter zu erwarten sind, sind diese im Zuge von Fachplanungen gutachterlich zu bewerten.

Generell gilt das Gebot der Minimierung von negativen Auswirkungen auf Schutzgüter. Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen der Primärintegration ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag integriert, welcher die gegenwärtige Situation im Gemeindegebiet erfasst und bewertet und daraus Handlungsempfehlungen und Entwicklungsziele ableitet. Bei einer konsequenten Umsetzung der Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge erfolgt eine Verbesserung des Zustands der Schutzgüter in vielen Bereichen des Gemeindegebietes.

Nichtsdestotrotz kommt es auch bei der Entwicklung neuer Bauflächen, insbesondere bei Gewerbe und Industrie aufgrund der topographisch schwierigen Situation im Gemeindegebiet zu erheblichen Auswirkungen, beispielsweise auf die Schutzgüter Luft und Landschaftsbild. Im Zuge der Alternativenprüfung konnten keine wesentlich besser geeigneten Standorte identifiziert werden. Es wurde im Rahmen der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten versucht, vermeidbare negative Auswirkungen auf die Schutzgüter zu vermeiden. Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Flächen werden alle tatsächlich stattfindenden und unvermeidbaren negativen Auswirkungen verbindlich ausgeglichen.

Sparneck, im September 2021


 Daniel Schreiner
 Erster
 Bürgermeister

