

Bebauungsplan „7. Änderung und Erweiterung GE Hollfeld Nord“ und 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hollfeld

Hier: Auszüge aus den Stellungnahmen der Fachabteilungen des Landratsamtes Bayreuth und der Regierung von Oberfranken

Aspekt: Erforderlichkeit, Sinn und Zweck der Bauleitplanung

Landratsamt Bayreuth (Schreiben vom **02.09.2021** !!)

(...) 17. **Innerhalb der Begründung fehlen zudem sämtliche Aussagen über Anlass, Zweck, Ziel und Hintergrund der Bauleitplanung.**

Ebenso wäre der **Umweltbericht** zu ergänzen. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist! Insbesondere die **Erforderlichkeit** (für die Ausweisung eines Industrie-/Gewerbegebietes über 40.000qm) wäre gut zu begründen und darzulegen. Dabei sind auch alternative oder bereits zur Verfügung stehende (Gewerbe-)Flächen einzubeziehen und zu betrachten.

Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 24 (Schreiben vom **25.08.2021 !!!**)

Die vorgelegten Planunterlagen sind zu überarbeiten und zu ergänzen.

So fehlt es sowohl beim **Flächennutzungsplan als auch beim Bebauungsplan an einer Begründung, welche Angaben über die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans** beinhaltet sowie an einem **Umweltbericht** (§ 2a BauGB).

Zudem ist festzustellen, dass der Bedarf für die Flächenausweisung nicht nachvollziehbar ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Schon im angrenzenden, beplanten Gewerbegebiet Hollfeld-Nord existieren erhebliche, unbebaute Flächenpotentiale im Gemeindegebiet. **Ein Grund, der eine weitere Erweiterung rechtfertigt, ist nicht ersichtlich.**

Wie allen Kommunen in Bayern bekannt gemacht worden ist, hat das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie zur Steuerung und insbesondere Verringerung des Flächensparverbrauchs die Flächensparoffensive ins Leben gerufen (siehe hierzu folgenden Link: <https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/>).

Aspekt: nachhaltige städtebauliche Entwicklung und positive Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Landratsamt Bayreuth (Schreiben vom **02.09.2021** !!)

„(...) Weiterhin sind bei der Aufstellung (und auch Änderung oder Ergänzung) von Bauleitplänen gem. § 1 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 6 Nr. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und die (positive) Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Wenngleich auch soziale und wirtschaftliche Aspekte eine Rolle spielen, **sollte die Stadt Hollfeld die Verträglichkeit der vorliegenden Planungen mit den örtlichen Verhältnissen nochmals genauesten Abstimmen.**

Außerdem wird die Stadt Hollfeld selbst bekanntlich gerne als „Tor zur fränkischen Schweiz“ bezeichnet und ist dafür überregional bekannt. Ob dabei die Errichtung eines Logistikzentrums am Ortseingang mit hoher Fernwirkung (und teils 15 m hohen Hallen oder Lagerboxen!) zuträglich ist, sollte **tiefgreifend nochmals geprüft und durchdacht werden. Aus Sicht des Landratsamtes Bayreuth wird die Vereinbarkeit der Planungen mit den gegebenen Verhältnissen, insbesondere aus städtebaulichen und bauplanungsrechtlichen Gründen, stark bezweifelt.**

Aspekt: Umwelt-, Landschafts-, Natur-, und Artenschutz

Landratsamt Bayreuth (Schreiben vom **02.09.2021** !!)

„(...) Die örtliche Situation zeigt eine **exponierte Hochfläche** die, wenngleich ackerbaulich genutzt eine **sehr gute Biotopausstattung** beherbergt.

Neben einzelnen Gehölzgruppen **durchziehen artenreiche Säume und Rainstrukturen** in vielfältiger Weise das Gebiet. Zudem stellen einzelne exponierte Lesesteinhäufen **wertvolle Habitatstrukturen** dar.

Wenngleich keine Schutzgebiete i. S. d. Kapitel 4 BNatSchG betroffen sind, ist neben der direkten Beeinträchtigung auf den Bauflächen auch eine **Beeinträchtigung der angrenzenden Gebiete zu befürchten**.

FFH – Gebiet Wiesenttal mit Nebentälern

Entlang der Westgrenze erstreckt sich auf der Gesamtlänge das FFH-Gebiet Wiesenttal mit Nebentälern. Dieses umfasst neben den eigentlichen Tallagen auch die angrenzenden Talflanken **mit ausgedehnten arten- und strukturreichen Biotoptypen und den dazugehörigen Lebensgemeinschaften**. Im vorliegenden Fall sind durch den Bau und Betrieb des Gebietes **erhebliche Beeinträchtigungen auf die im Standarddatenbogen genannten Organismengruppen** nicht auszuschließen. (...)“

„Artenschutz

Da durch das Vorhaben **direkte Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten sind**, ist im vorliegenden Fall eine **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)** erforderlich. (...)“

„(...) Unmittelbar angrenzend befindet sich das **Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“**. Der Schutzzweck dieses Gebietes besteht u.a. darin, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des für die nördliche Frankenalb typischen Landschaftsbildes zu bewahren. **Aufgrund der möglichen Höhenentwicklung der Gebäude in diesem Bereich und der exponierten Lage ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes** nicht nur im unmittelbaren Umfeld nicht auszuschließen.

(...) (die möglichen Höhen können) ... somit sogar das Wahrzeichen der Stadt Hollfeld überragen.“

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der Sicht des Naturschutzes und der Landespflege die Planung äußerst kritisch gesehen wird!

Aspekt: Wasserrecht / insbesondere Leistungsfähigkeit der Kläranlage

Landratsamt Bayreuth (Schreiben vom **02.09.2021** !!)

„(...)“

Schmutzwasser

Die Entwässerung im „Gewerbegebiet Hollfeld-Nord“ erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser soll der Kläranlage Hollfeld zugeleitet werden. **Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Hollfeld endete am 31.12.2017.** Gegenwärtig wurde keine Neuerteilung beantragt. **Bis zur Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die rechtliche Erschließung grundsätzlich nicht gegeben.**“

Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 24 (Schreiben vom 21.04.2023)

Für die Änderung des FNP außerhalb dieses Geltungsbereiches (bestehende Gewerbegebiet) sehen wir derzeit keinen Bedarf.

Eine Begründung zur Änderung des FNP jedenfalls bezüglich dieses Teilbereiches fehlt. Wie allerdings der Begründung zur B-Plan-Änderung zu entnehmen ist, sind im FNP (zusätzlich) ca. 10 ha freie Gewerbeflächen vorhanden. **Die sehr allgemein formulierten Begründungen hierzu rechtfertigen keine Ausweisung von ca. 4 ha zusätzlicher Gewerbefläche.**

Bebauungsplan

Begründung

Die Begründung enthält teils umfangreiche Ausführungen dazu, wie gegen die Ausweisung sprechende Belange ausgeräumt, abgemildert, ausgeglichen oder abgewogen werden (sollen). Sie enthält jedoch keinerlei Aussagen dazu, welche konkreten Gründe zugunsten der Ausweisung der GE-Fläche sprechen bzw. welche positiven Aspekte die Stadt Hollfeld erwartet oder erhofft.

Eine sachgerechte Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB erfordert, alle für und gegen die Planung sprechenden Gesichtspunkte konkret zu ermitteln, diese abzuwägen und die Abwägung in der Begründung zu dokumentieren.

Orts- und Landschaftsbild

Das geplante Logistikzentrum stellt trotz aller geplanter Maßnahmen zur Einbindung eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts und Landschaftsbildes dar. **Die Stadt Hollfeld sollte daher sehr sorgfältig abwägen, ob ein Vorhaben dieser Größenordnung mit entsprechendem Flächenverbrauch tatsächlich zu den von der Stadt.**

Verkehrsbelastung

Die – pauschale – Abwägung der Einwände der Gemeinde Stadelhofen bzgl. der Verkehrsbelastung der Ortschaften Wotzendorf und Eichenhüll ist in dieser Form nicht sachgerecht, da eine signifikante Erhöhung des LKW-Verkehrs zu erwarten ist, die sich konkret auf die geplante Maßnahme zurückführen lässt.

Wie im Abwägungsbeschluss genannt, ist zunächst die zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung zu ermitteln. Auf dieser Grundlage ist eine erneute Abwägung durchzuführen und in der Begründung zu dokumentieren.

Erneute Beteiligungen nach §§ 3 u. 4 BauGB sind durchzuführen.

Einwände aus der Bevölkerung der Stadt Hollfeld zur Verkehrsbelastungen auf der Staatsstraße wurden mit der Begründung abgewogen, dass der LKW-Verkehr weitestgehend nicht durch das Stadtgebiet von Hollfeld, sondern in Richtung Autobahn abfließen wird. Einwände der Gemeinde Stadelhofen zur Verkehrsbelastung auf der Staatsstraße wurden mit der Begründung abgewogen, die Zunahmen des Verkehrs auf einer überörtlichen Straße sei hinzunehmen. **Diese unterschiedliche Betrachtungsweise sehen wir zumindest nicht unproblematisch.**