

Inhalt

1.) Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stellungnahme vom 11. April 2025 im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB	2
2.) Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Kronach, Stellungnahme vom 07. Januar 2025 im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB	7
3.) Wasserwirtschaftsamt Kronach, Stellungnahme vom 10. Januar 2025 im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB.....	11
4.) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach, Stellungnahme vom 13. Januar 2025 im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB	26
5.) Regierung von Oberfranken, SG Städtebau, Stellungnahme vom 10. Januar 2025 im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB	29
6.) Stellungnahme vom 03. April 2025 im Rahmen von § 3 Abs. 2 BauGB	31

Hinweis: Die Stellungnahmen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht im Original veröffentlicht. Einzelne Passagen (= Namensnennungen) werden aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert.

1.) Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stellungnahme vom 11. April 2025 im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen werden der **Geotopschutz** und die **Geogefahren** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Geotopschutz:

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Stockheim befinden sich zurzeit acht im GEOTOPKATASTER BAYERN erfasste Geotope; aktuelle Katasterauszüge sind beigelegt. Ein Teil der Geotope ist bereits in der Begründung zum

FNP berücksichtigt. Eine Berücksichtigung der beiden weiteren Geotope (Geotop-Nrn. 476G001 und 476G002) wäre aus Sicht des Geotopschutzes zu begrüßen.

Einwände gegen die Neuauflistung des FNP werden seitens des Geotopschutzes nicht erhoben.

Ergänzende Hinweise

Geotope sind erdgeschichtliche Bildungen der unbelebten Natur, die Erkenntnisse über die Entwicklung der Erde und des Lebens vermitteln. Sie umfassen Aufschlüsse von Gesteinen, Böden, Mineralien und Fossilien sowie einzelne Naturschöpfungen und natürliche Landschaftsteile. Schutzwürdige Geotope zeichnen sich durch ihre besondere erdgeschichtliche Bedeutung, Seltenheit, Eigenart oder Schönheit aus. Für Wissenschaft, Forschung und Lehre sowie für Natur- und Heimatkunde sind sie Dokumente von besonderem Wert. Sie können insbesondere dann, wenn sie gefährdet sind und vergleichbare Geotope zum Ausgleich nicht zur Verfügung stehen, eines rechtlichen Schutzes bedürfen (*Definition der AD-HOC-AG GEOTOPSCHUTZ des Bund-/Länderausschusses „Bodenforschung“, 1996*). Das Ziel, die wichtigsten Dokumente der erdgeschichtlichen Entwicklung Bayerns zu erhalten, wurde 2006 in das BODENSCHUTZPROGRAMM BAYERN aufgenommen.

Der GEOTOPKATASTER BAYERN wird am Bayerischen Landesamt für Umwelt – Abteilung Geologischer Dienst – geführt und unterscheidet fünf Arten von Geotopen:

- Aufschlüsse (künstliche und natürliche),
- geohistorische Objekte (regelmäßig Bergbaurelikte),
- Höhlen,
- Quellen und
- Reliefformen (Dolinen, Blockmeere, Eiszerfallslandschaften usw.).

Zurzeit sind in dieser Inventarliste 3.934 Geotope katalogisiert. 688 Geotope werden als „interne Datensätze“ geführt. Bei diesen handelt es sich um besonders sensible Objekte wie etwa aktive Abbaue, historische Bergbaurelikte, Höhlen oder Aufschlüsse, die aus Schutz- bzw. Sicherheitsgründen einer breiten Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht werden sollen (*Stand: 19. März 2025*).

Der Bestand von Objekten im Geotopkataster ist nicht statisch. Vielmehr unterliegt er Schwankungen, die abhängig sind vom Auffinden neuer Objekte und Veränderungen bereits erfasster Geotope, die dadurch ihre Schutzwürdigkeit verlieren können. Auch unterliegt die Bewertung, die sich auf den jeweiligen Gesamtdatenbestand bezieht, Veränderungen. Aus diesen Gründen wird der Datenbestand laufend aktualisiert und regelmäßig neu bewertet.

Bei weiteren Fragen zum Geotopschutz wenden Sie sich bitte an [REDACTED] (Tel. [REDACTED], Referat 101).

Geogefahren:

Die Gefahrenhinweiskarte für Geogefahren zeigt in vielen Steilbereichen im Gemeindegebiet eine potenzielle Gefahr von Stein-/Blockschlag auf. In solchen Bereichen sollten keine neuen Nutzungen vorgesehen werden, welche die Aufenthaltswahrscheinlichkeit von Personen erhö-

hen. Die Gefahrenhinweisbereiche in der Gefahrenhinweiskarte für Geogefahren sind das Ergebnis einer Modellierung im Übersichtsmaßstab 1:25.000. Ob am konkreten Ort eine Steinschlaggefährdung besteht, kann nur durch einen einschlägig erfahrenen Gutachter festgestellt werden. Von einer Neubebauung im sturzgefährdeten Bereich wird von uns grundsätzlich abgeraten. Für bestehende Bauten werden je nach konkreter Gefährdungslage Schutzmaßnahmen angeraten.

Zudem sind im Gemeindegebiet zwei kleinere Rutschungen erfasst (Georisk-Objekte 5633GR015001 östlich der Vogelbergstraße und 5733GR015016 in Burggrub).

Die aktuellen, am LfU vorhandenen Informationen zu Geogefahren können im Internet als GEO-RISK-Objekte und Gefahrenhinweiskarten im UmweltAtlas Bayern (www.umweltatlas.bayern.de) unter Geologie > Geogefahren abgerufen und heruntergeladen werden.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an [REDACTED] (Tel. [REDACTED], Referat 102.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des zuständigen Landratsamtes (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Für die Planung relevante Anlage:

Geotopkataster Bayern

Hohlweg bei Wolfersdorf

Geotop-Nummer: 476A001

Stand: 03.06.2024

Objekt-ID: 5633GT000001
Gemeinde: Stockheim
Landkreis/Stadt: Kronach
TK25: 5633 Sonneberg
Koordinaten (UTM 32): E 3.266.3285507 / N 5.575.272488
geografisch: N 50° 18,416' / E 11° 17,588'
Geländehöhe: 355 m ü.NN
Größe: L: 10 m, B: 1 m, H: 2 m, F: 10 qm
Geol. Raumeinheit: Frankenwald



Kurzbeschreibung

Der Hohlweg bei Wolfersdorf ist der zurzeit instruktivste Aufschluss im stark verwitterungsempfindlichen "Rundkörnigen Sandstein" (Feinsandstein der Reitsch-Formation, Unterperm) des Oberen Rotliegenden im Stockheimer Becken. In der nördlichen Böschung des Hohlwegs befinden sich drei Felsenkeller, von denen die beiden westlichen hervorragende Aufschlussverhältnisse bieten (Bilder 1 und 2). Im westlichen Keller haben sich an der Ortsbrust Sinter gebildet (Bild 3), am rechten Stoß sind schöne Schrämmpuren erhalten (Bild 4). Zwei weitere Keller befinden sich in der südlichen Böschung. Diese bieten keine Aufschlüsse, da der östliche fast vollständig verrollt ist, während der westliche genutzt wird und deshalb verschlossen ist. Auch im weiteren Verlauf des Hohlwegs bestehen keine Aufschlüsse mehr. Das Geotop liegt am Wanderweg "Sattelberg-Weg" (KC 73). Die Aufschlüsse an den beiden westlichen Keller an der Nordböschung sind durch natürliche Erosion erheblich gefährdet. Mögliche Gefährdung auch durch geplante Baumaßnahmen oberhalb der der Aufschlüsse (Stand: Dezember 2022). Geschützte Vergleichsobjekte stehen nicht zur Verfügung.

Geotoptyp: Gesteinsart

Geologie: Oberrotliegend-Sedimente (Perm)

Petrographie: Sandstein
Aufschlussart: Böschung (künstlich)
Zustand/Nutzung: gut erhalten

Erreichbarkeit: anfahrbar
Schutzstatus: Naturpark

Literatur: Dill (1988): Sedimentpetrographie des Stockheimer Rotliegendbeckens (...), in: Geol. Jb. D 88
Horstig (1979): Erläuterungen zur GK25, Bl. 5633/5634

Geotop-Nummer: 476A001

Bewertung:	Stand: 19.03.2025
Allg. geowiss. Bedeutung:	sehr bedeutend
Regionalgeol. Bedeutung:	regional bedeutend
Öffentliche Bedeutung:	heimatkundlich/touristisch bedeutend
Erhaltungszustand:	gering beeinträchtigt
Häufigkeit in der Region:	selten (weniger als 5 vergleichbare Geotope)
Häufigkeit in Regionen:	mehrfach (in 2 - 4 geol. Regionen)

Geowissenschaftlicher Wert: wertvoll
(Kategorien: interessant, bedeutend, wertvoll, besonders wertvoll)



Bild 1: Felsenkeller in der nördlichen Böschung des Hohlwegs, mit Aufschlüssen



Bild 2: Feinsandstein des Unterperm in Lagen von wenigen Millimetern Mächtigkeit



Bild 3: Untertage-Aufnahme: Sinterbildungen an der Ortsbrust des ersten Kellers



Bild 4: Untertage-Aufnahme: Schrämmspuren am östlichen (rechten) Stoß im ersten Keller

2.) Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Kronach, Stellungnahme vom 07. Januar 2025 im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB

nach Durchsicht der Unterlagen haben wir einige Anmerkungen und Fragen dazu.

Im Text taucht immer wieder auf, dass mit Immissionen aus der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich zu rechnen ist. Die Immissionen werden auch durch die Luft in den Innenbereich getragen und sind dort ebenfalls hinzunehmen.

Wir begrüßen es, dass eine leistungsfähige, bedarfsgerechte und attraktive Verkehrserschließung für die land- und forstwirtschaftlichen Feldstücke entstehen soll. Dass aber die durch die landwirtschaftliche Flurbereinigung entstandenen Wege der Landwirtschaft jetzt als „Radwege“ genutzt werden sollen, widerspricht der ersten These und schafft ein enormes Konfliktpotential. Sollte wirklich dieser Weg gegangen werden, müssen genügend Hinweisschilder angebracht werden, die den Radfahrern klar machen, dass sie hier Wege der Landwirtschaft nutzen und dass die Landwirtschaft diese ebenfalls nutzt.

Ein weiteres großes Konfliktpotential ist der Übergangsbereich von der Siedlungsfläche in die landwirtschaftlich genutzte Flur. Die Einfriedung der Siedlungsfläche darf keine negativen Aspekte der Schattenwirkung als auch des Nährstoffentzugs auf angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grundstücke bringen. Weiterhin ist darauf zu achten, dass die Bepflanzung die gesetzliche Abstandsfläche zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen einhält. Anliegende Grundstücke dürfen nicht durch überragende Äste oder ähnliches beeinträchtigt werden. Die Pflege und das Zurückschneiden des Überhangs muss immer als Auflage in die Baugenehmigung deutlich mit aufgenommen werden.

Unter Punkt 8.2.4. werden im Zuge der Arrondierung ca. 1,3 Hektar wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Wo kommen diese 1,3 Hektar her? Was waren diese Flächen früher?

Auf Seite 77, bei Burggrub, wird die Frage aufgeworfen, ob die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen „offiziell angemeldet“ sind. Was ist hiermit gemeint? Welche Anmeldung wird hier gewünscht?

Unter 9.2.1.1 Schutzgut Mensch/Siedlung auf Seite 83 unten und Seite 84 oben ist von Emissionen die Rede. Hier ist deutlich mit aufzunehmen, dass unaufschiebbare Erntearbeiten auch am Wochenende und nachts stattfinden können bzw. müssen. Dies sollte mit aufgenommen werden, da es hier immer wieder zu Konflikten kommt.

Unter 9.2.1.3 Schutzgut Pflanze wird von der Sicherung des Baumbestandes gesprochen. Man könnte meinen, dass hier eine Baumschutzverordnung gemeint ist. So eine Baumschutzverordnung schafft Probleme, wo bisher keine waren. Es gibt genügend negative Beispiele in Kommunen, die eine Baumschutzverordnung eingeführt haben.

Unter 9.2.1.4 Schutzgut Boden, auf der Seite 86 in der Mitte, wird suggeriert, dass die konventionelle Landwirtschaft alleinig für Eutrophierungen verantwortlich ist und wenn mehr ökologische Bewirtschaftung erfolgt, gibt es eine Reduzierung. Wir verwehren uns gegen solche einseitig von Ideologie geprägten Aussagen. Für Eutrophierung gibt es viele Ursachen und auch Ökobetriebe halten Tiere.

Zur Planung von Flächen für Photovoltaik: In Burggrub sind ca. 24 Hektar geplant und zwischen Neukenroth und Wolfersdorf ca. 15. In Burggrub sind Waldflächen mit einbezogen, was nur ein Fehler sein kann oder werden die Flächen gerodet?

Wir sind der Auffassung, dass landwirtschaftliche Grundstücke vorrangig für die Nahrungs- und Futtermittelproduktion zu verwenden sind, denn der Boden ist die wichtigste Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft. Er ist nicht vermehrbar und deshalb als Ressource zur Lebensmittelerzeugung in seinem Umfang begrenzt. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass in Deutschland die Versorgung mit Nahrungsmitteln keinesfalls gesichert ist und wir uns nicht vom Ausland abhängig machen dürfen. Daneben erfüllt der Boden zahlreiche andere Funktionen wie insbesondere die Regulierung des Naturhaushalts. Er ist Lebensraum für Tiere und Pflanzen und bietet zahlreiche Schutzwirkungen wie Wasserrückhalt und Wasserspeicherung, Erhalt der Biodiversität oder Kohlenstoffspeicherung. Unserer regionalen Landwirtschaft wird durch Bau- und Ausgleichsmaßnahmen immer mehr Grund und Boden entzogen und eben auch durch Solarparks wie die geplanten. Dieser Entzug der Produktions- und dadurch auch Lebensgrundlage unserer Landwirte muss gestoppt werden. Die Bevölkerung möchte regionale Produkte, aber dafür benötigt man regional auch Grund und Boden für die Erzeugung. Die Schonung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen sollte deshalb zu den vorrangigen Zielen und Kriterien zählen.

Im Haßlachtal sind nicht viele landwirtschaftliche Flächen und auf dem Gebiet zwischen Neukenroth und Wolfersdorf sind sehr gute Böden und sie sind gut zu bewirtschaften. In den geplanten Projektgebieten sind viele Drainagen und es läuft auch die Straßenentwässerung durch das Projektgebiet. Durch das Hineinrammen der Aufständigung kann es hier massive Schäden geben.

Wir möchten außerdem klarstellen, dass die generationenübergreifende land- und forstwirtschaftliche Landbewirtschaftung die wertvolle und vielfältige Kulturlandschaft Bayerns hervorgebracht hat und damit auch weiterhin einen attraktiven Lebens-, Wirtschafts-, Natur- und Kulturraum sichert. Der Grundsatz „Schützen durch Nützen“ sollte deshalb als Leitlinie gesehen werden.

Des Weiteren ist auf den Bodenschutz zu achten, nicht, dass bei einem Brand aus den Modulen Stoffe entweichen, die den Boden vergiften. Die Grenzsteine, bzw. Grenzmarkierungen sind zu sichern und müssen sichtbar bleiben. Zu angrenzenden Waldflächen bzw. Bäumen ist ein ausreichender Sicherheitsabstand, mindestens das 1,5-fache einer Baumlänge, einzuhalten.

Die von unseren Landwirten gepflegte Kulturlandschaft lädt zum Spaziergang und zur Erholung ein. Hier kann man entspannen und neue Kraft tanken, Solarparks haben diesen Erholungswert sicher nicht. Ein Solarpark speichert kein CO², ein Solarpark baut keinen Humus auf und stärkt nicht das Bodenleben. Sicherlich hat auch ein Solarpark Vorteile, aber wir haben so viele ungenutzte Dachflächen, Parkplätze, usw. im Landkreis Kronach. Sollten wir nicht erst dieses Potential nutzen, bevor wir unseren heimischen Landwirten die Flächen zum Existieren wegnehmen? Hier gilt es, Rahmenbedingungen zu schaffen, dass jede Dachfläche, auf der sinnvoll Strom erzeugt werden kann, auch genutzt werden kann.

Sollten Zufahrten zu umliegenden Grundstücken, Drainagen oder Ähnliches durch die Planungen bzw. deren Ausführung betroffen sein, muss entsprechender Ersatz nach Rücksprache mit den Betroffenen Eigentümern und Bewirtschaftern geschaffen werden.

Die Feldwege/Zufahrten, welche jeweils an die Sonderbaufläche angrenzen, müssen während der Bauphase und auch danach den landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt zugänglich sein. Zäune, Einfriedungen und die geplanten landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen sind so zu errichten, dass sie keinen negativen Einfluss auf die Befahrbarkeit landwirtschaftlicher Wege und Flächen haben. Um Schäden an landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten und an den Bepflanzungen und Zäunen selbst zu vermeiden, sollte die Bepflanzungen und Zäune im ausreichenden Abstand (Bepflanzungen mindestens 4 m, Zäune mindestens 2 m) vom Feldweg bzw. den landwirtschaftlichen Grundstücken erfolgen. Wir verweisen an dieser Stelle u.a. auf Art. 29 Abs. 2 BayStrWG. Die Befahrbarkeit der Wege mit landwirtschaftlichen Maschinen, auch mit Überbreite muss zu jedem Zeitpunkt sichergestellt sein. Die Einfriedung der Photovoltaikanlage muss so gestaltet sein, dass hinter liegende land- und forstwirtschaftliche Flächen jederzeit erreichbar sind sowie nicht negativ durch Schattenwurf, Laubwurf, Nährstoff- und Wasserentzug beeinflusst werden. Hecken müssen deshalb vom Bauwerber entsprechend gepflegt werden. Zur Sicherung dessen ist dies zur Bedingung für die Baugenehmigung zu machen.

Es ist dem Planungsträger vorzuschreiben, die Wege während der Bauzeit, des Betriebes und beim Rückbau der Anlage schonend in Anspruch zu nehmen, die entsprechenden Tonnagen zu beachten und es ist ihm aufzugeben, bei Beschädigung des gesamten Wegekörpers diesen wieder auf seine Kosten instand zu setzen. Ein Beweissicherungsverfahren im Vorfeld kann hier sehr hilfreich sein.

Die Ausweisung von ökologischen Ausgleichsflächen ist abzulehnen, da die Ernährungslage weltweit angespannt ist. Es ist nicht sinnvoll im großen Maß Fläche, die der Nahrungsmittelproduktion dient, in Ausgleichsflächen umzuwandeln und uns damit noch abhängiger von der Weltwirtschaft zu machen.

Des Weiteren verweisen wir darauf, dass Staub- und Ammoniakemissionen jeglicher Art, die bei der Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen hervorgerufen werden, durch den Betreiber der Photovoltaik und dessen Rechtsnachfolger zu dulden sind. Gleiches gilt sinngemäß für Steinschlag, der auch beim ordnungsgemäßen Einsatz der Geräte nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Argumentation, dass die Anlage nur befristet betrieben wird und die Flächen sich „ausruhen“ können und danach der Landwirtschaft wieder uneingeschränkt zur Verfügung stehen ist nicht korrekt. Es ist vielleicht Wunschdenken oder eine Verkaufsstrategie, aber durch

die Jahrzehnte lange extensive Nutzung der Fläche entwickeln sich geschützte Pflanzengesellschaften und dann kann es sein, dass diese Fläche am Ende maximal als extensives Grünland genutzt werden kann und nicht mehr als Ackerland. Der Anlagenbetreiber hat sicherzustellen, dass nach Rückbau der Photovoltaikanlage die landwirtschaftlichen Flächen weiterhin genutzt werden können wie Sie zuvor genutzt wurden. Dies muss bereits im Vorfeld von den Behörden entsprechend schriftlich zugesichert werden, um einer Extensivierung und enormem Wertverlust der Flächen vorzubeugen. Sollten die Flächen nach dem Rückbau nicht mehr so genutzt werden können, hat dies der Anlagenbetreiber zu den dann üblichen Sätzen zu entschädigen.

Eine neue Verkaufsstrategie ist das Pflegen der Fläche mit Tieren. Dadurch wird nach Aussage der Planer bzw. der Betreiber der Landwirtschaft keine Fläche entzogen, weil sie ja landwirtschaftlich genutzt wird. Der landwirtschaftliche Betrieb, der die Flächen in Bewirtschaftung hatte, bevor sie ihm abgenommen wurden, sieht das sicher anders. Im besten Fall schaffen wir hier für eine Handvoll Personen eine Einnahme, wenn es gelingt, den Vertrag für die Pflege so zu verhandeln, dass er fair und anständig ist. In den meisten Fällen wird es nur bei blumigen Worten bleiben und letztendlich richten z.B. Schafe weniger Schäden an den Modulen an als ein Mäher.

Weiterhin geht der Jagdgenossenschaft bejagbare Fläche verloren und die Jagd wird insgesamt weniger attraktiv. Der Jagdpächter kann auch außerhalb der geplanten Fläche nicht mehr ohne weiteres agieren, weil er Schaden an der Anlage anrichten könnte. Somit geht ein Vielfaches der Fläche der PV-Anlage für eine Bejagung verloren. Weiterhin werden dem Wild jahrelang genutzte Wechsel abgeschnitten. Durch diese Gründe wird es schwieriger die Jagd wieder zu einem guten Preis zu verpachten und der Jagdgenossenschaft kann ein massiver wirtschaftlicher Schaden entstehen. Diesen Schaden hat der Anlagenbetreiber zu entschädigen.

Rund um das Verfahrensgebiet gibt es aufgrund der Borkenkäferkalamitäten viele großflächige, kahle Waldflächen, die vor der Aufforstung stehen. Bei den Anpflanzungen bzw. der Naturverjüngung werden die Verbißsschäden durch den steigenden Wilddruck, aufgrund des Flächenverlustes, einer Wiederbewaldung entgegenwirken. Den Waldbesitzern entstehen beim Wildverbiß zusätzlich immense Schäden durch Wachstumsverzögerung, vermehrte Bestandspflege, Nachpflanzungen und Zusatzkosten für Einzelverbißschutz oder Flächeneinzäunung. Zusatzkosten und wirtschaftliche Nachteile sind den betroffenen Waldeigentümern zu entschädigen.

Unserer Ansicht nach ist der nicht vermehrbare Grund und Boden besser zur Nahrungs- und Futtermittelerzeugung heranzuziehen, als diesen der Landwirtschaft zu entziehen. Außerdem gibt es mit der Nutzung des Potentials der Dachflächen, von Fassaden, von Parkplätzen und ggf. von Straßen für Photovoltaik eine hervorragende Alternative zu dem Flächenverlust. So könnten weiterhin hochwertige regionale Nahrungsmittel erzeugt und gleichzeitig die Kraft der Sonne genutzt werden.

Wir bitten Sie, die heimische Landwirtschaft zu stützen und ihr nicht durch den Entzug der Nutzflächen die Existenzgrundlage zu entziehen. Sollten Sie noch Fragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

3.) Wasserwirtschaftsamt Kronach, Stellungnahme vom 10. Januar 2025 im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB

zum o. g. Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Altlasten und Abfall

1.1 Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreises Kronach sind im Gemeindegebiet von Stockheim derzeit 7 Altlasten(verdachts)flächen bzw. Schadensfälle aus Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie Nachsorgedeponien kartiert.

Hinsichtlich etwaiger weiterer, ggf. noch nicht kartierter Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) wird für die Vorhabensbereiche ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kronach empfohlen.

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

Für Altlasten besteht in der kommunalen Bauleitplanung eine weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch, wobei die bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) zu berücksichtigen sind, da Altlasten im Zusammenhang mit Bauvorhaben mit Nutzungseinschränkungen oder -ausschlüssen verbunden sein können und/oder baubegleitende Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen erfordern. Die Schadstoffgehalte der o. g. Flächen sind u. U. im Hinblick auf etwaige Tiefbauarbeiten bzw. für eine ggf. geplante Verwertung von Aushub auch abfallrechtlich relevant.

Entsprechend dem Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch haben die Gemeinden dann bei derart begründeten Hinweisen auf Altlasten u. a. auch zur Vermeidung von Amtshaftungsansprüchen und Abwägungsfehlern im Bebauungsplanverfahren entsprechende Untersuchungen durchzuführen, um näheren Aufschluss über Art und Umfang der Schadstoffbelastung und deren Auswirkungen auf relevante Schutzgüter zu erhalten. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange reichen hierfür nicht aus.

Sofern bei einzelnen Vorhaben bislang unbekannte Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Rahmen von Erd-/Tiefbauarbeiten auftreten, ist umgehend das Sachgebiet Umwelt am Landratsamt Kronach einzuschalten.

1.2 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 Vorhaben 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. Insbesondere sind hier Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (Oberflächenabfluss, Wasserrückhalt, Grundwasserneubildung), die lokale Klimawirkung, Biodiversität (ober- und unterirdischer Lebensraum) und CO₂-Speicherung zu nennen.

Bei größeren Eingriffen mit hohem Flächenneuverbrauch wäre (s. §4 Abs.5 BBodSchV) für die entsprechenden Vorhaben eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) gemäß DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) erforderlich, die bei Planung und

Durchführung von Bauvorhaben basierend auf einem vorhabenbezogenen Bodenschutzkonzept die notwendigen Maßnahmen zum Erhalt oder zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen und der damit verbundenen Bodenqualität überwacht und sicherstellt.

Die BBB ist von der Planung, über die Erschließung bis zur Bauausführung zu beteiligen und kann helfen Entsorgungskosten einzusparen.

Es können in den Aushubmassen geogen erhöhte Schadstoffgehalte (s. Vollzugshilfe Hintergrundwerte unter <https://www.lfu.bayern.de/boden/hintergrundwerte/index.htm>) vorliegen. Dies kann die Verwertungsmöglichkeit von Bodenmaterial einschränken. Es wird empfohlen, bei der ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung ein Fachbüro zu beteiligen.

Bei Flächenneuverbrauch gehen aus Sicht des Bodenschutzes wertvolle Böden mit hoher Retentionsfähigkeit (Hochwasserschutz in der Fläche) sowie gutem Filter-, Puffer- und Schwermetallrückhaltevermögen teilweise verloren.

Bei folgenden Teilflächen entsteht voraussichtlich hoher Flächenneuverbrauch bzw. es sind besonders schützenswerte Böden vorhanden. Entsprechend ist eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) gemäß DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) erforderlich:

- Nr. 51; Reitsch; An der Schule; 2,4 ha Komplette Neuplanung
- Nr. 52; Neukenroth; Am Schmiedsberg; Erweiterung 10.300 m²
- Nr. 54; Neukenroth Fl.-Nr. 215; 5.280 m² (Grundwasserböden, z.T. HQ100)
- Nr. 55; Neukenroth; Norden; 2,83 ha
- Nr. 10; Burggrub; Fl.-Nr. 301, 6.350 m²; Komplette Neuplanung
- Nr. 10; Burggrub Erweiterung Eversberg-Gelände, Bundesstraße 89; 0,98 ha

Für die **beiden geplanten PV-Flächen** (im Plan mit „Plangebiet gemäß Aufstellungsbeschluss – Vermerk für PV-Anlage“ gekennzeichnet) gilt grundsätzlich folgendes:

Mit Schreiben 52b-U4521-2020/1-67 vom 09.02.2022 wurde das gemeinsame Rundschreiben des StMB in Abstimmung mit dem StMUV zum Thema „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/bau-rechtundtechnik/25_rundschreiben_freiflaechen-photovoltaik.pdf bekanntgegeben und um Beachtung gebeten. In den Hinweisen des Schreibens wird auf folgendes hingewiesen:

Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. Ein Standort ohne Vorbelastung ist daher mit dem Grundsatz regelmäßig nur dann vereinbar, wenn

- (a) geeignete vorbelastete Standorte nicht vorhanden sind, und
- (b) der jeweilige Standort im Einzelfall sonstige öffentliche Belange z.B. Bodenschutz oder Grundwasserschutz nicht beeinträchtigt.

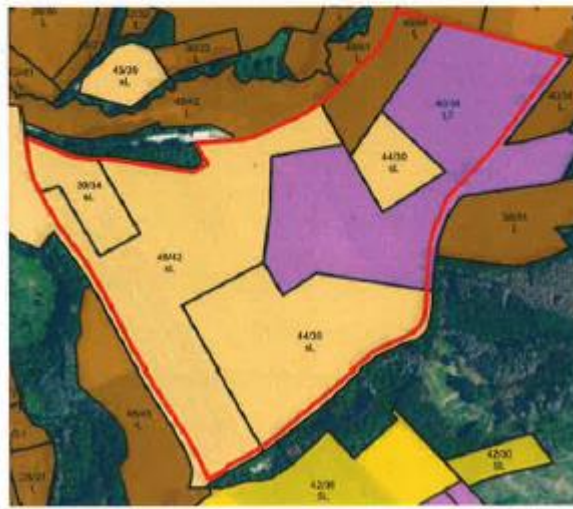
Grundsätzlich nicht geeignete Standorte sind in Nr. 1 der Anlage (Ausschlussflächen) genannt. Diese Standorte sind für eine Errichtung von PV-Freiflächenanlagen aus rechtlichen und / oder fachlichen Gründen grundsätzlich ungeeignet. In diesen Bereichen sind insbesondere schwerwiegende und langfristig wirksame Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Daraus folgt, dass der Errichtung von PV-Freiflächenanlagen öffentliche Belange grundsätzlich entgegenstehen. Dazu gehören

- Wasserschutzgebiete (§ 51 ff. WHG) und Heilquellenschutzgebiete (§ 53 WHG), sofern für die betreffende Schutzzone entgegenstehende Anordnungen gelten, und nicht eine Befreiungslage herbeigeführt werden kann
 - ⇒ **Ein WSG liegt hier teilweise vor** (PV-Anlage südöstlich von Neukenroth).
- Böden mit sehr hoher Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG.
 - ⇒ **Diese liegen hier wegen der Schutzfunktion für das WSG vor** (PV-Anlage südöstlich von Neukenroth).
 - ⇒ **Waldböden sind besonders schützenswerte Böden** (PV-Anlage nördlich von Burggrub).
Landwirtschaftliche Böden überdurchschnittlicher Bonität
 - ⇒ **Diese liegen hier zu einem großen Teil vor.**

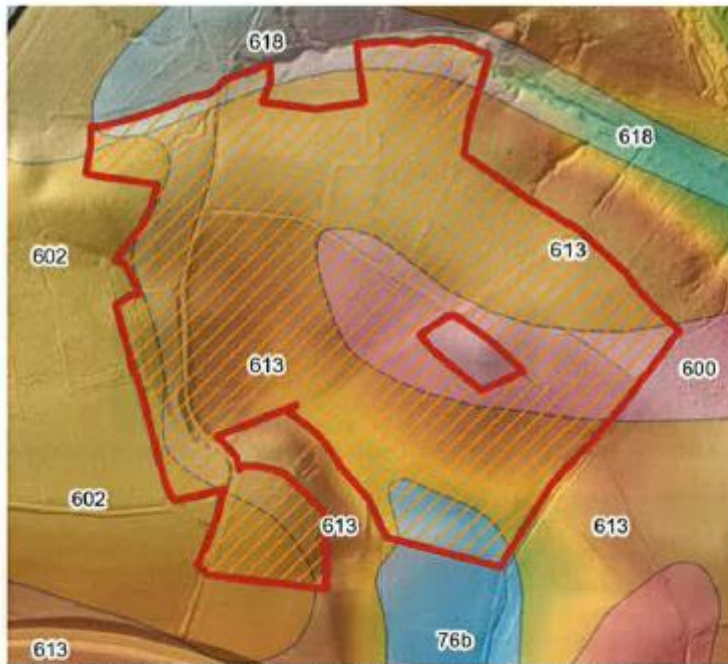
Durch den Bau und Betrieb der Photovoltaikanlage dürfen öffentliche Belange, z.B. der Bodenschutz, nicht beeinträchtigt werden oder entgegenstehen. Die zulässige Zusatzbelastung eines Bodens ist in § 5 BBodSchV geregelt. Bei der Verwendung von herkömmlich verzinkten Rammpfählen mit entsprechend hohen Bodenberührflächen pro Flächeneinheit ist mit Zusatzbelastungen des Bodens und ggf. des Sickerwassers zu rechnen. Dies kann standörtlich variieren und wäre gegebenenfalls Gegenstand einer Einzelfallbetrachtung. Für die hier vorliegenden Standorte ist insbesondere eine mögliche Boden- und Grundwasserbelastung von Bedeutung.



Waldböden sind besonders schützenswerte Böden, PV bedürfte einer Rodungsgenehmigung



Regional überdurchschnittliche Bodenzahlen (im Vergleich Durchschnitt Lkr. Kronach: 28 (Ackerzahl), 33 Grünlandzahl)



UEBK25; Grundwasserboden 76b besonders schützenswert (insbesondere als Retentionsraum), soll ausgespart werden (z.B. Ausgleichsfläche)

Vorgaben für die vorliegenden Standorte

Hinsichtlich der Hintergrundwerte ist der Standort der BAG 61f (Werte noch fehlend) bzw. 59 (Vollzugshilfe Hintergrundwerte) zuzuordnen. Bei landwirtschaftlichen Böden ist hier mit einer Überschreitung der Vorsorgewerte für Nickel, Zink und Blei sowie z.T. Cadmium zu rechnen (s. § 5 BBodSchV).

Wegen der standörtlichen Gegebenheiten sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- In der geplanten östlichen PV-Anlage muss durch ein Gutachten geklärt werden, wie die Schutzfunktion des Bodens für das Grundwasser (WSG) vollständig erhalten bleiben kann. Teilweise liegen hier durchlässige Böden vor (UEBK 603).
- Grundwasserboden (hier UEBK-Einheit 76b) besonders schützenswert (insbesondere als Retentionsraum), soll ausgespart werden (z.B. Nutzung als Ausgleichsfläche möglich).
- Verwendung von **wirkstabilen Korrosionsschutzlegierungen** für Montage und Befestigung (Rammpfähle) **aller Module** und sonstige oberirdische Befestigungselemente (Zink-Magnesium-Aluminium-Legierungen, z.B. Magnelis®, WZM® Wuppermann, o.ä.).
- Die Tiefe der Verankerung ist auf das statisch notwendige Maß zu beschränken und darf nicht im Grundwasser bzw. im Grundwasserschwankungsbereich liegen.
- Die Tiefe der Kabelgräben ist auf 80 cm zu begrenzen und sie sollen möglichst quer zum Talabfluss errichtet werden.

- Die Kabelgräben sind schichtenweise wieder mit Unterboden und Oberboden herzustellen. Es darf keine nachhaltige Schwächung der Deckschichten eintreten.
- Einer Vermeidung von Verdichtung und damit einhergehender verringerter Infiltrationsfähigkeit und erhöhtem Oberflächenabfluss ist besondere Beachtung zu schenken.
- Eine lückenlose Vegetationsdecke auch unter den Modulen muss gewährleistet sein durch entsprechende Abstände der Module mit ausreichender Licht- und Wasserversorgung der Vegetation.
- Sollten in den ersten 5 Jahren nach Inbetriebnahme bei Starkregen Oberflächenabflüsse und/oder Erosion festgestellt werden, sind nachträglich abflussverzögernde Maßnahmen durchzuführen.
- Beim Rückbau sind alle Bodeneingriffe (Kabelgräben, Fundamente, usw.) fachgerecht zurückzubauen und die Bodenfunktionen entsprechend wiederherzustellen.

Bei der Planung und Durchführung der Maßnahme sind folgende allgemeine Anforderungen einzuhalten:

- DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial),
- DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau) und
- DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).
- Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 6ff BBodSchV zu beachten.
- Der/die Grundstückseigentümer ist/sind über die zu erwartende zusätzliche Zinkbelastung zu informieren.

Eine aktuelle Zusammenstellung des Wissensstandes zum Thema Bodenschutz bei PV-Freiflächenanlagen findet man unter:

https://www.energieatlas.bayern.de/thema_sonne/photovoltaik/bodenschutz

Hierbei wird auch auf eine mögliche Prüfung des Pfades Boden-Nutzpflanze eingegangen. Die darin genannten fachlichen Vorgaben sind ebenso einzuhalten.

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

2. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Im Planungsgebiet befinden sich zwei festgesetzte Wasserschutzgebiete der öffentlichen Trinkwasserversorgung der Gemeinde Stockheim. Auch Markt Pressig wird zum Teil mitversorgt.

Wasserschutzgebiet Neukenroth I

Das Wasserschutzgebiet für den Trinkwasserbrunnen Neukenroth I wurde mit der Verordnung des Landratsamtes Kronach über das Wasserschutzgebiet in der Gemarkung Neukenroth für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Neukenroth, Landkreis Kronach, vom 02.06.1972, festgesetzt.

Der Brunnen Neukenroth I ist in Verbindung mit dem 1989 erbohrten Brunnen II Neukenroth die Basis der öffentlichen Wasserversorgung nahezu des gesamten Bereiches der Gemeinde Stockheim. Auch der Markt Pressig wird aus diesen Anlagen mit Trinkwasser beliefert. Dem derzeit gültigen Wasserschutzgebiet liegt ein Hydrogeologisches Gutachten des Landesamtes für Wasserversorgung und Gewässerschutz aus dem Jahr 1963 zugrunde.

Unter heutigen Gesichtspunkten müsste das Schutzgebiet aller Wahrscheinlichkeit nach in nördliche bis nordöstliche Richtung ausgedehnt werden. Einerseits, weil der Hauptzustrom zum Brunnen (Einzugsgebiet) aus nördlicher bis nordöstlicher Richtung erfolgen dürfte. Andererseits liegt der Brunnen im Bereich mehrerer etwa Nord-Süd verlaufender Verwerfungen mit entsprechenden Klüftzonen, die zusätzlich bevorzugte Wasserwegsamkeiten aus Richtung Norden (Hauptzustrom) zum Brunnen nahelegen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Nitratgehalte im Trinkwasserbrunnen Neukenroth I, die landwirtschaftliche und damit oberflächliche Einflüsse belegen (vgl. auch Bescheid des LRA Kronach vom 03.11.08, Pkt. A, 3.5.1).

Diesbezüglich sind am 15.01.2019 Antragsunterlagen beim Wasserwirtschaftsamt Kronach zur Beurteilung eingegangen. Diese wurden um die Ergänzungsunterlagen mit Eingang am 12.12.2023 erweitert. Eine Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes ist noch ausstehend.

Sowohl im derzeit festgesetzten Wasserschutzgebiet als auch im Umgriff der Überarbeitung sind keine Neuplanungen aus dem Flächennutzungsplan ersichtlich.

Wasserschutzgebiet Neukenroth-Süd TB II

Das Wasserschutzgebiet Neukenroth-Süd TB II wurde mit der Verordnung des Landratsamtes Kronach über das Wasserschutzgebiet in der Gemeinde Stockheim, Landkreis Kronach, in den Gemarkungen Neukenroth und Wolfersdorf, für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Stockheim, Tiefbrunnen II (Neukenroth – Süd) vom 14.07.2008 festgesetzt.

Der Hauptvorfluter des Betrachtungsgebietes ist die Haßlach, in deren zentralem Talraum der Brunnen Neukenroth 2 liegt. Deren Vorflutniveau liegt auf ca. 341 m üNN und damit nur geringfügig höher als das Druckspiegelniveau im Festgesteinsgrundwasserleiter. Aus der Geländemorphologie im Umfeld des Brunnens mit dem NNW-SSE verlaufendem Talraum, den jeweils nach Osten bzw. Westen ansteigenden Talflanken und den tektonischen Verhältnissen ist für den Brunnen ein Hauptgrundwasserzustrom aus nördlicher Richtung zu erwarten. Allerdings und dies ergibt sich aus der Morphologie, ist insbesondere auch der östliche Talhang als Zuspeisungsbereich zu sehen. Der rundkörnige Sandstein als Grundwasserleiter tritt hier im Hangbereich zutage, da die Verbreitung des Talquartärs am Hanganstieg endet. Sickerwasser infiltriert hier direkt in das Festgestein und wird dem Brunnenstandort zum Teil über Interflow zuströmen. Demzufolge gibt es zwei Zustromkomponenten zum Brunnen, eine Hauptzustromkomponente über den Talraum und eine Zustromkomponente zweiter Ordnung über den östlichen Talhang. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Nitratgehalte im Trinkwasserbrunnen Neukenroth II, die landwirtschaftliche und damit oberflächliche Einflüsse belegen (vgl. auch Bescheid des LRA Kronach vom 03.11.08, Pkt. A, 3.5.1).

Im nahen Umfeld des Wasserschutzgebiets und zum Teil darin befinden sich Neuplanungen.

Im Norden sollen weitere Flächen für Wohnbebauung entstehen, die sich im Hauptzustrom des Einzugsgebiets von Brunnen II befinden und bis an die Grenze der Zone III des Schutzgebiets reichen. Auch wenn sich der Maßnahmenbereich außerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes befindet, ist zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit Auflagen im Rahmen der Bauleitplanung zu rechnen. Wir verweisen diesbezüglich ebenfalls auf die seit 12. Dezember 2023 gültige Trinkwassereinzugsgebieteverordnung (TrinkwEGV). Diese legt fest, dass der Betreiber einer Wassergewinnungsanlage sein Einzugsgebiet zu bestimmen und die dortigen Nutzungen risikobasiert zu bewerten hat. In Abstimmung mit der zuständigen Behörde (LRA Kronach) werden anschließend Gegenmaßnahmen festgelegt um den Risiken zu begegnen.

Im Osten des Wasserschutzgebiets und damit im Bereich des freiliegenden Festgesteins als Zustrom zweiter Ordnung soll ein Plangebiet für Photovoltaik-Anlagen entstehen, das in die Zone III hereinreicht. Der kleinste Abstand zur Zone II beträgt dabei ca. 38,5 m.

Durch den Baubetrieb und die damit verbundenen kurzzeitigen Eingriffe sowie die dauerhaften Veränderungen der schützenden Deckschichten des Brunnens bzw. direkt im Grundwasserleiter entsteht ein nicht unwesentliches Gefährdungspotential für den Eintrag von schädlichen Verunreinigungen.

Die Verordnung des festgesetzten Wasserschutzgebietes verbietet Aufschlüsse der Erdoberfläche. Vor Durchführung der Maßnahme ist daher ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung der Schutzgebietsverordnung an die zuständige Behörde zu stellen. Über die Vereinbarkeit der

Maßnahme mit dem Schutzzweck des Wasserschutzgebiets entscheidet das Landratsamt Kronach als zuständige Behörde. Auch in diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Trinkwassereinzugsgebieteverordnung (TrinkwEGV).

Vorrang-/Vorbehaltsflächen Wasserversorgung

Der Vorhabensbereich überschneidet sich südöstlich von Haig teilweise mit dem vorgeschlagenen Gebiet als Vorrangfläche Wasserversorgung, das nicht in der Karte des Flächennutzungsplans eingezeichnet ist. In diesem Bereich sind jedoch keine Neuplanungen vorgesehen.

Grundwasserstände

Im Vorhabensbereich sind Grundwasserböden kartiert (Bodenkomplexe der Gleye aus sandig, untergeordnet kiesig- bzw. grusig-sandigen Talsedimenten, Bodenkomplexe der Gleye aus lehmigen bis schluffigen Talsedimenten sowie Gley, Gley-Braunerde und Braunerde-Gley aus sandig-lehmigen bis schluffigen-lehmigen Talsedimenten). Hier ist mit hochanstehendem Grundwasser von ca. 0 bis 2 m uGOK zu rechnen.

Angaben über detaillierte Grundwasserstandsbeobachtungen liegen uns nicht vor. Entlang der Fließgewässer kann es zeitweise auch außerhalb von Bereichen mit kartierten Grundwasserböden zu erhöhten Grundwasserständen kommen. Diese sind erforderlichenfalls durch geeignete Untersuchungen im Vorfeld zu ermitteln.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Menge und Qualität wird durch die Gemeinde Stockheim gewährleistet. Im Vorhabensbereich befinden sich Leitungen der Gemeinde Stockheim, des Markt Pressig sowie der Stadtwerke Kronach. Die genaue Lage ist mit dem jeweiligen Träger abzustimmen.

Brandschutz

Der Feuerschutz ist mit dem zuständigen Kreisbrandrat und der Gemeinde Stockheim abzustimmen.

3. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz

Stockheim ist Mitgliedsgemeinde im Abwasserzweckverband Kronach-Nord. Die Kläranlage befindet sich im Kronacher Stadtteil Knellendorf. Es handelt sich um eine Belebungsanlage, Baujahr 1984, die Ausbaugröße in Einwohnerwerten (EW) beträgt 10.000, Größenklasse 3. Der Anschlussgrad an die Kanalisation und an die Kläranlage betrug im Jahr 2021 98,3 %. Die Ortsteile Büttnerszeche und Mostholz werden nicht zentral entsorgt.

Sodass die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) berücksichtigt werden, ist das Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern, verrieseln oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht über die kommunale Abwasseranlage entsorgt wird, ist folgendes zu beachten:

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist bei nicht öffentlich entsorgten Bauvorhaben durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen. Das auf den Dachflächen bzw. den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden. Die flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone hat dabei Vorrang vor der linienförmigen oder punktuellen Versickerung bzw. der Einleitung in ein oberirdisches Gewässer. Dazu muss die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens überprüft werden.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist auf folgendes hinzuweisen:

Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Benutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG.

Hierfür sind beschränkte wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß § 8 Abs. 1 WHG in Verbindung mit Art. 15 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) notwendig. Dies gilt nicht, wenn und soweit die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser unter die Erlaubnisfreiheit nach § 46 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung fällt. Dies gilt ebenfalls nicht bei gemeingebräuchlicher Einleitung in Oberflächenwasser nach § 25 Nr. 1 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) in der jeweils gültigen Fassung.

In diesem Zusammenhang prüft der sachkundige Planer der Entwässerungsanlage, ob die Voraussetzungen für ein erlaubnisfreies Versickern von Niederschlagswasser vorliegen. Die o. g. Technischen Regeln (NWFreiV mit TRENGW) grenzen dabei die erlaubnisfreie Benutzung ab und geben Anforderungen an Planung, Bau und Betrieb der Entwässerungsanlagen vor.

Falls beschränkte wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich werden, sind diese beim Landratsamt Kronach unter Vorlage entsprechender Antragsunterlagen in 4-facher Ausfertigung zu beantragen.

Für die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung wird dabei insbesondere auch auf die fachlichen Vorgaben

- des DWA Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser),
- des DWA Arbeitsblattes A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen),

- des DWA Arbeitsblattes A 102 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer) und
- des DWA Arbeitsblattes A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) hingewiesen.

Hinweise:

Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass bei weiteren Planungen und Berechnungen für die Abwasseranlage Stockheim sicherzustellen ist, dass vorgesehenen Planungsgebiete in der jeweils aktuellen Schmutzfrachtberechnung entsprechend dem gewählten Entwässerungsverfahren berücksichtigt werden und die Auswirkung geplanter Baugebiete auch auf die Auslastung der Kläranlage zu überprüfen ist.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Anschluss von sogenannten Hausdrainagen an das Kanalnetz untersagt ist.

Bei der Planung der Oberflächenableitung aus versiegelten Flächen sind klimawandelbedingte Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse zu berücksichtigen. Die Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke muss weiterhin gegeben sein. Sofern Drainagen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen.

4. Oberirdische Gewässer, Gewässerentwicklung, Starkregen

Überschwemmungsgebiete

Im Planungsgebiet befindet sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Haßlach (vgl. Verordnung des Landratsamtes Kronach über das Überschwemmungsgebiet an der Haßlach vom 07.03.2022). Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte, vorläufig gesicherte bzw. ermittelte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78 und 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Regelung des § 78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

Eine Ausweisung eines neuen Baugebietes im Außenbereich ist nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG (i. V. m. § 78 Abs. 8 WHG) untersagt. Die maßgebliche rechtliche Beurteilung obliegt der Wasserrechtsbehörde.

Das Baugebiet Nr. 54 im Osten von Neukenroth (Allgemeines Wohngebiet) ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt und wird nun neugeplant. Das Baugebiet befindet sich teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Haßlach. Bei einem Hochwasserereignis HQ₁₀₀ kann dort ein Wasserspiegel von 349,19 m üNN erreicht bzw. überschritten werden. Bei einer Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist gemäß § 78 Abs. 3 WHG insbesondere die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung

des bestehenden Hochwasserschutzes sowie die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Grundsätzlich raten wir jedoch dazu, die Fläche nicht länger als Baugebiet auszuweisen und sie stattdessen in ihrer Funktion als Rückhaltefläche zu sichern.

In vorläufig gesicherten und festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs grundsätzlich untersagt (§ 78 Abs. 4 Satz 1 WHG). Eine Ausnahme von diesem Verbot im Einzelfall setzt unter anderem voraus, dass der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden und verlorengehender Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird (§ 78 Abs. 5 WHG). Hierzu ist ein entsprechender Antrag bei der Kreisverwaltungsbehörde zu stellen. Es wird empfohlen, bereits im Rahmen der Bauleitplanung die erforderlichen Nachweise zu führen und die entsprechenden Maßnahmen aufzuzeigen.

Das Planungsgebiet befindet sich zudem in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1, WHG (Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}). Dies sind vereinfacht alle Flächen, die von Gefahrenkarten für HQ_{extrem} umfasst werden abzüglich der festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Es besteht die entsprechende nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnungspflicht. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG). Über die nachfolgend genannten Festsetzungsvorschläge hinaus, sollten weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB getroffen werden, um die Schäden bei Extremhochwasser zu minimieren. Es wird empfohlen, hierfür eine Risikobeurteilung durchzuführen.

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}) ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.

Lage im 60m-Bereich eines Gewässers

Die Haßlach ist ein Gewässer 2. Ordnung mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt z.T. im 60m – Bereich dieses Gewässers. Es wird empfohlen die 60 m Linie im Plan darzustellen.

Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Haßlach (einem Gewässer 2. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt. Für bauliche Anlagen im Bereich festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete ist bei der Kreisverwaltungsbehörde gesondert eine

wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG, bei sonstigen Vorhaben ggf. nach § 78a Abs. 2 WHG zu beantragen.

Wassersensible Bereiche

Darüber hinaus befinden sich im Vorhabensbereich die „Wassersensiblen Bereiche“ der Haßlach und ihrer Zuflüsse (vgl. Umweltatlas Bayern, Themenbereich „Naturgefahren“ unter <https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>). Diese kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen durch Ausuferungen oder zu einem erhöhtem Wasserabfluss infolge von extremen Niederschlagsereignissen („Sturzflut“) kommen kann. Ebenso muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden, da der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel des nächstgelegenen Gewässers korrespondiert.

Wasserrahmenrichtlinie und Gewässerentwicklung

Das im Planungsgebiet verlaufende Gewässer Haßlach ist Bestandteil des Flusswasserkörpers (FWK) 2_F116 „Haßlach von Einmündung Tettau; Kronach von Einmündung Grümpel; Rodach von Einmündung Wilde Rodach bis Einmündung Haßlach; Losnitz; Mühlbach“.

Der Flusswasserkörper FWK 2_F116 verfehlt aufgrund struktureller Defizite den nach EG-WRRL zu erreichenden "guten ökologischen Zustand". Um die Bewirtschaftungsziele der EG-WRRL bzw. des §§ 27 ff. WHG erreichen zu können, sind Maßnahmen zur strukturellen Verbesserung des Gewässers durch das Wasserwirtschaftsamt Kronach erforderlich. Ein entsprechendes Umsetzungskonzept mit erforderlichen Maßnahmen für den FWK 2_F116 ist zurzeit in Planung.

Innerhalb eines Uferstreifens von 20 m Breite beidseitig entlang der Haßlach dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

Gewässerunterhaltung

Die Gewässerunterhaltung der Haßlach obliegt dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Kronach. Die Gewässerunterhaltung für den Weißbach, die Grössau, den Haargraben, den Grünerbach, den Reitscher Bach, den Haiger Bach, den Lochbach sowie alle weiteren namenlosen Gewässer 3. Ordnung im Vorhabensbereich obliegt der Gemeinde (Stockheim).

Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit. Es sind daher, sofern möglich, 20 Meter breite Uferstreifen beidseitig entlang der Haßlach sowie 5 Meter breite Uferstreifen beidseitig entlang der

Gewässer 3. Ordnung auszuweisen und im Plan als Flächen für die Wasserwirtschaft darzustellen. Innerhalb der Uferstreifen dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

Oberflächenabfluss und Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung.

Zur Unterstützung eines kommunalen Starkregenrisikomanagements wurden am 1. Februar 2024 durch das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz ergänzend zu den Hochwassergefahren- und risikokarten die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (unter <https://s.bayern.de/hios>) veröffentlicht. Die Hinweiskarte liefert erste Anhaltspunkte für mögliche Überflutungen infolge von Starkregen. Sie gibt Hinweise von Sturzflutgefahren, die in gemeindlichen Planungen und Konzeptionen für künftige Bauvorhaben, Bewirtschaftungsweisen und zur bedarfsweisen Fortschreibung der Alarm- und Einsatzpläne in den Gemeinden mittelbar Berücksichtigung finden können.

Eine Versiegelung von Flächen führt grundsätzlich dazu, dass das Niederschlagswasser nicht mehr versickern kann und als Oberflächenwasser wild abfließt. Dadurch können sich konzentrierte Niederschlagswasserabflüsse bilden, welche aufgrund von Hangneigung bei Starkregenereignissen zu Bodenerosionen und Bodenablauffrinnen und/oder zu einer Verschärfung der örtlichen Abflusssituation bei Starkregen führen können.

Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 37 WHG der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser (auch des nicht aus Quellen stammenden Wassers) auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher- oder tieferliegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf. Nachteilige Auswirkungen auf das örtliche Abflussgeschehen und die Hochwasserrückhaltung sind grundsätzlich zu vermeiden.

Um festzustellen, ob zur Reduktion des Oberflächenabflusses ggf. abflussverzögernde Maßnahmen erforderlich sind, wird empfohlen, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen.

Zur angemessenen Berücksichtigung von Sturzflutgefahren in der Bauleitplanung wird auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ (www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe_kommunen_hochwasser-starkregenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf) verwiesen.

Außerdem besteht für Kommunen die Möglichkeit ein integrales Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement erstellen zu lassen (weitere Informationen z.B. unter: <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/foerderung/sturzfluten.htm>). Mithilfe eines solchen Konzepts sollen Gefahren und Risiken ermittelt, lokale Schutzziele definiert und örtlich spezifische Schutzmaßnahmen aufgezeigt werden. Die Erstellung solcher Konzepte wird vom Freistaat Bayern mit bis zu 75 % gefördert. Bei Interesse beraten wir die Gemeinde Stockheim dazu gerne näher.

4.) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach, Stellungnahme vom 13. Januar 2025 im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB

Auf mehreren Flurstücken plant der Antragsteller die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes. Die betroffenen Flurstücke selbst oder auf deren benachbarten Grundstücken stockt Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG).

Baumfallbereich

Der Abstand der Gebietsausweisungen auf den Fl. Nrn. 84/0, 84/1, 84/2, 84/3 und 84/4 Gemarkung Wolfersdorf, 186, 201, 295, 313, 320, 322, 323, 324, 325, 328, 334, 335 und 336 Gemarkung Burggrub sowie 250/1 und 945 Gemarkung Neukenroth Gemeinde Stockheim zu den benachbarten Waldbeständen der Fl. Nrn. 151, 152, 153, 154, 166 und 167 Gemarkung Wolfersdorf 185, 187, 202, 318, 321, 326, 329, 331 und 332 Gemarkung Burggrub 236 Gemarkung Stockheim sowie 87, 89, 947 und 948 Gemarkung

Neukenroth Gemeinde Stockheim beträgt teils nur wenige Meter. Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von 25-30 m. Die geplanten Gebietsausweisungen liegen somit teils im Fallbereich der benachbarten Waldbestände. Für die womöglich darauf vorgesehenen Gebäude und die sich darin aufhaltenden Menschen ist deshalb im Baumfallbereich eine potentielle Gefährdung durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste gegeben. Diese Gefährdung ergibt sich nicht nur daraus, dass umstürzende Bäume den Dachstuhl durchschlagen können, sondern insbesondere auch daraus, dass sie mit ihren Ästen durch das Dach oder die Fenster in Innenräume eindringen können.

Für die umliegenden Waldbesitzer ergeben sich durch die am Waldrand gelegene Bebauung

- Bewirtschaftungserschwernisse, u. a. in Form von erhöhten Sicherheitsaufwendungen bei grenznahen Baumfällungen,
- eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht mit regelmäßigen Sicherheitsbegängen und
- ein höheres Haftungsrisiko bei etwaigen Sach- oder Personenschäden, welche durch eine privatrechtliche Haftungsausschlusserklärung nicht in vollem Umfang abgedeckt werden.

Aufgrund der oben geschilderten Problematik bestehen aus forstlicher Sicht somit teils erhebliche Bedenken bezüglich der geplanten Bebauung.

Wir bitten darum, unsere aufgeführten fachlichen Einwendungen bei der Abwägung im Zuge des Genehmigungsprozesses angemessen zu berücksichtigen.

Die Besitzer der angrenzenden Waldgrundstücke sind in jedem Fall auf ihre Rechte und Pflichten, insbesondere zur Verkehrssicherung ausdrücklich hinzuweisen.

Rodung

Die Umnutzung der mit Wald bestockten Flächen auf den Fl. Nrn. 186, 201, 295, 321 und 328 Gemarkung Burggrub Gemeinde Stockheim würde eine dauerhafte Rodung von rd. 5,34 ha darstellen und bedarf gem. Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis. Eine **Baugenehmigung** kann die Rodungserlaubnis ersetzen (Art. 9 Abs. 8 BayWaldG), im Verfahren sind jedoch die Vorgaben des Art. 9 Abs. 4-7 BayWaldG sinngemäß zu beachten.

Eine Genehmigung darf nach Art. 39 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. Art. 9 Abs. 8 Satz 1 BayWaldG insoweit nur im Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde erteilt werden.

Aus Sicht der Landwirtschaft bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Zu Pkt. 4.6. Immissionsschutz insbesondere Licht:

Wir bitten bei diesen Thema auch den Arten- und Insektenschutz zu berücksichtigen.

Mittlerweile plädiert eine breite Öffentlichkeit gegen Insektensterben und für einen gesicherten Artenschutz.

Bei dieser Thematik hat auch die steigende Lichtverschmutzung bzw. der Beleuchtungseinsatz unserer Wohn- bzw. Gewerbegebiete einen immensen Anteil, insbesondere wenn diese Siedlungen an die Feldflur angrenzen.

Wir werben daher ausdrücklich um den Einsatz von intelligenten und effizienten Straßenbeleuchtungsanlagen.

Lichtmanagementsysteme können hier einen aktiven Beitrag zur Lichtökologie leisten, wenn beispielsweise ab 22:00 Uhr die Lichtintensität halbiert und ab 24.00 Uhr die Beleuchtung auf ein Minimum reduziert wird. Auch eine Farbveränderung (Blautöne) in den Nachtstunden wird von Insekten als unattraktiv wahrgenommen.

Ein naturverträglicher Lichteinsatz bringt, nach unserer Einschätzung, auch positive ökonomische und klimapolitische Aspekte.

Gebäudeilluminationen im privaten aber auch im gewerblichen Bereich lehnen wir ab.

Als Planungsinstrument könnte der Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz dienen.

Zu Pkt. 4.6.3 Landwirtschaftliche Emissionen:

Wir bitten die bestehenden Ausführungen rund um die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen um die Textpassagen „auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten“ und „im Rahmen rechtlicher Vorgaben“ zu ergänzen.

Zu Pkt. 14.1.1:

Die Hinweise auf Seite 113 sind weiterhin passend.

5.) Regierung von Oberfranken, SG Städtebau, Stellungnahme vom 10. Januar 2025 im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB

Vermerk

Stellungnahme des SG 34 Städtebau der Regierung von Oberfranken

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Stockheim macht das SG 34 Städtebau der Regierung von Oberfranken folgende Anregungen und Hinweise:

- **Wohnbauflächenbedarf bis 2040**

Ein Wohnbauflächenbedarf für den Prognosezeitraum bis 2040 (15 Jahre) ergibt sich gem. Begründung zum Flächennutzungsplan durch

- Auflockerungsbedarf (höherer Wohnflächenbedarf je Einwohner) 63 WE
- und
- Ersatzbedarf (Erneuerung des Bestands). 145 WE

Auf Grundlage des dieses Wohnungsbedarfs (208 Wohneinheiten, WE) wurde ein Flächenbedarf von rund 9 ha ermittelt.

Für die Ermittlung wurde eine Bebauungsdichte von 15 Wohneinheiten pro Hektar Wohnbaufläche zugrunde gelegt.

Dieser Dichteansatz (rd. 670 m²/Wohneinheit) wird kritisch gesehen. Er bildet vorrangig eine flächenintensive Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern ab, die wenig zeitgemäß erscheint. Zum anderen ist der Auflockerungsbedarf ja gerade nicht auf Familien / größere Haushaltsstrukturen zurückzuführen, sondern einer zunehmenden Verkleinerung der Haushaltgröße.

- **Bestehende Wohnbauflächenpotentiale / Flächenneuausweisungen**

Dem Wohnbauflächenbedarf von 9 ha stehen Potentiale des Flächennutzungsplans (insb. bestehende Flächenausweisungen im FNP und Baulücken) i.H. von rd. 14 ha gegenüber, d.h. der Bedarf ist bereits heute zu über 150 % erfüllt.

Da sich die Flächen jedoch weit überwiegend in Privatbesitz befinden, kann die Aktivierung dieser Flächenpotentiale durch die Kommune nur bedingt beeinflusst werden. Geht man von einer Aktivierungsquote von 25 bis 50 % aus, ergibt sich ein weiterer Bedarf von 2,4 bis 5,7 ha.

Die geplante Neuausweisung von Wohnbauflächen in der FNP-Neuaufstellung umfasst Flächen in Neukenroth und Reitsch in einem Flächenumfang von fast 7 ha. Dem

steht die Rücknahme von Flächendarstellungen i. Höhe von etwa 1,5 ha gegenüber, so dass sich in der Bilanz ein Plus von etwa 5,5 ha Wohnbaufläche ergibt.

- Wir möchten dringend anregen, die geplanten und bestehenden Flächenausweisungen im Außenbereich zu überprüfen und zu reduzieren. Vor dem Hintergrund der Innenentwicklung, die auch Stockheim als vorrangige Zielsetzung formuliert, erscheint die Schaffung eines Überangebotes an Wohnbauflächen – wenngleich auch "nur" auf Ebene des Flächennutzungsplanes – nicht zielführend. Insbesondere, wenn eine weitere Fokussierung auf Einfamilienhausgebiete zu erwarten ist.

Aufgrund der zahlreichen vorhandenen Innenentwicklungspotentiale sollte der Fokus auf die Aktivierung dieser, meist bereits erschlossenen Grundstücke gelegt werden. Dies vor allem im Anbetracht langfristig rückläufiger Bevölkerungszahlen und gleichzeitig erforderlicher Erhaltung/Sanierung dieser Infrastrukturen (Kanal, Wasser, Straße usw.), die durch die Anlieger finanziert werden muss.

6.) Stellungnahme vom 03. April 2025 im Rahmen von § 3 Abs. 2 BauGB

wir nehmen Bezug auf Ihre Bekanntmachung vom 10.03.2025 bezüglich der öffentlichen Beteiligung im Rahmen der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Stockheim

Wir sind gemeinschaftlich Eigentümer des Flurstücks 50/15 in der Gemarkung Wolfersdorf, welches mit einem Wohnhaus bebaut ist.

Zu der beabsichtigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erheben wir folgende Einwendungen, die sich auf die Umwidmung der landwirtschaftlichen Fläche Flur Nr. 207 Gemarkung Wolfersdorf in ein allgemeines Wohngebiet beziehen:

1. Kein Bedarf:

Ein Bedarf an weiteren Wohnflächen im Gemeindeteil Wolfersdorf, der es rechtfertigen würde, wertvolle landwirtschaftliche Nutzfläche, die derzeit intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet wird, in Bauland umzuwandeln besteht nicht. Die weiteren Konfliktpotenziale sprechen auch dagegen. Es liegen genügend Wohnbauflächen vor, die zu bebauen sind und auch dem direkten Zugriff der Gemeinde unterliegen.

Ein Flächennutzungsplan soll für die Dauer von 10-15 Jahren erstellt werden. Ein Wohnbauflächenbedarf für den Prognosezeitraum bis max. 2040 wird vom Verfasser des Planes in der Begründung des Flächennutzungsplanes dadurch erreicht, dass ein Auflockerungsbedarf mit 63 Wohneinheiten (höherer Wohnflächenbedarf je Einwohner) und ein Ersatzbedarf mit 145 Wohneinheiten (Erneuerung des Bestands) angegeben wird. Auf Grundlage dieses Wohnungsbedarfs, gesamt 208 Wohneinheiten wurde ein Flächenbedarf von rund 9 ha durch die Gemeinde ermittelt. Für diese Ermittlung wurde eine Bebauungsdichte von 15 Wohneinheiten pro Hektar Wohnbauflächen zugrunde gelegt.

Dieser Dichteinsatz von rund 670 m² je Wohneinheit wird moniert und ist nochmals zu prüfen.

Den Wohnbauflächenbedarf von 9 ha stehen Potenziale des Flächennutzungsplans durch bereits gegebene bestehende Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan und Baulücken in Höhe von rund 14 ha gegenüber, d. h. der Bedarf ist bereits heute zu über 150 % erfüllt.

Selbst wenn berücksichtigt wird, dass sich diese Flächen teilweise in Privatbesitz befinden, ist von einer Aktivierungsquote von 50 % in den nächsten 15 Jahren auszugehen. Dann ergibt sich ein maximal weiterer Bedarf von 2,4 ha. Selbst bei 25 % Aktivierungsquote und einem Bedarf von 5,7 ha ist die benötigte Fläche bereits durch die geplante neue Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan in Neukenroth und Reitsch erfasst, da dort insgesamt 7 ha geplant sind.

Dies bedeutet, dass die weitere Neuausweisung in Höhe von ca. 1,5 ha östlich der Bergstraße, nicht notwendig ist, da kein Bedarf besteht. Die Ausführungen der Regierung von Oberfranken Seite 32 von 32 Stellungnahme 10.01.2025 werden zum Sachvortrag gemacht.

Insgesamt ergibt sich aus dem zuvor Gesagten, dass bereits ein Flächenüberschuss von 5,5 ha Wohnbauflächen gegeben ist.

Hervorzuheben ist, dass der im Flächennutzungsplan ausgewiesene Bereich „östlich der Bergstraße“ mit 1,5 ha im Außenbereich liegt. Es gibt keinen Grund diese landwirtschaftlich genutzte Fläche im Außenbereich als Wohngebiet im Flächennutzungsplan auszuweisen.

Wie von der Gemeinde Stockheim durch Herrn Bürgermeister Weisserth auch in der Bürgerversammlung vom 04.02.2025 mitgeteilt, soll vordergründig und in erster Linie die Innenentwicklung vorangetrieben werden.

Insgesamt kommt es bei der Umwidmung dieser 1,5 ha Landwirtschaftsfläche im Außenbereich zu allgemeinem Wohngebiet laut Flächennutzungsplan zu einem Überangebot an Wohnbaufläche. Dies widerspricht auch der zuvor genannten Zielsetzung.

Die Gemeinde Stockheim führte in der genannten Bürgerversammlung am 04.02.2025 aus, dass 463 2-Familienhäuser für die Innenstadtentwicklung in der Zukunft relevant vorhanden sind. Auch hierdurch sind die in der Planung angegebene geschätzten 208 Wohneinheiten zu decken. In der Gesamtbeurteilung besteht keine Notwendigkeit, 1,5 ha Außenbereich „östlich der Bergstraße“ in den Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet umzuwidmen.

Anmerkung zur Prüfung und Abwägung; Zwischenbeschlussfassung der Gemeinde (Sitzungsvorlage):

Die dort genannte Argumentation kann nicht greifen. Die Gemeinde hat ein über die gesamte Gemeinde greifende und sogar die Nachbargemeinden integrierende Planung vorzunehmen. Nur die Gemeindeteile Haslach, Stockheim und Wolfersdorf vor dem oben dargelegten Hintergrund separiert in die Planung zu nehmen ist nicht bedarfsgerecht und nicht mit den gesetzgeberischen Planungsvorgaben in Einklang zu bringen. Das Argument des Planers

„Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist eine Außenentwicklung nur in leistungsfähigen Ortsteilen anzustreben. In diesem Kontext wird der Ortsteil Wolfersdorf als städtebaulicher Entität mit dem benachbarten Hauptort und Siedlungsschwerpunkt Stockheim und Haslach beurteilt und dieser Hauptort kann an keiner anderen Stelle eine – maßvolle – Entwicklung in den Außenbereich vollziehen. Die Alternativen Prüfung ergab – unabhängig von einem bereits im Verfahren befindlichen Bebauungsplan – keine Anhaltspunkte dafür, dass sich der Hauptort Stockheim an anderer Stelle unter der gebotenen Berücksichtigung widerstrebender fachrechtlicher Belange besser entwickeln kann.“

Diese Aussage widerspricht der gesamten bisherigen Argumentation der Gemeinde. Zum einen hat die Gemeinde genügend Flächen für allgemeines Wohngebiet bereits ausgewiesen wie oben dargestellt, sodass der Bedarf bereits bei weitem gedeckt ist. Zum anderen wird auf die Ausführungen der Regierung von Oberfranken hingewiesen, in welcher sie darlegt, **das dringend angeregt wird die geplanten bestehenden Flächen Ausweisung im Außenbereich zu überprüfen und zu reduzieren.** Vor dem Hintergrund der Innenentwicklung, die auch Stockheim als vorrangige Zielsetzung formuliert, erscheint die Schaffung eines Überangebots an Wohnbaufläche – wenngleich auch „nur“ auf Ebene des Flächennutzungsplanes – nicht zielführend. Aufgrund der zahlreichen vorhandenen Innenentwicklungspotenziale sollte der Fokus auf die Aktivierung dieser, meist bereits erschlossenen Grundstücke gelegt werden. Dies vor allem im Anbetracht langfristig rückläufiger Bevölke-

rungszahl und gleichzeitig erforderlicher Erhaltung/Sanierung der Infrastruktur (Kanal, Wasser, Straße usw.), die durch die Anlieger finanziert werden muss.

Im Zuge dessen widerspricht sich die Argumentation in der Stellungnahme zum Sachverhalt in der Sitzungsvorlage zu der sonstigen Angabe, zu der Bedarfsberechnung, und zu den bisherigen Zielen der Gemeinde. Abzustellen ist insoweit insbesondere darauf, dass der Verfasser des Flächennutzungsplanes mehrfach darauf hinweist, dass der Bebauungsplan in Aufstellung ist. Diese Unterlagen liegen bekanntlich auch hier vor. In dem dortigen Entwurf wird ausdrücklich angemerkt, dass die Gebäude durch Investoren erstellt und an bauwillige veräußert werden sollen. Das hier dargelegte Ziel, der mäßigen Entwicklung im Außenbereich zugunsten der Bevölkerung der Gemeinde Stockheim kann damit aktuell nicht erzielt werden. Ist aber mangels Bedarf auch nicht notwendig.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, was mit den vorliegenden Argumenten der Gemeinde nicht erfolgt ist.

2. Keine Sicherstellung eines unterstellten Bedarfes

Selbst wenn ein Bedarf unterstellt wird, kann mit der Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche „östlich der Bergstraße“ nicht sichergestellt werden, dass dieser Bedarf gedeckt werden kann.

Nachdem die Gemeinde keinen Zugriff auf das Grundstück hat und nach eigenen Angaben selbst nicht in der Lage ist, die äußerst aufwändige Erschließung in diesem Bereich durchzuführen, bringt die Umwandlung ausschließlich dem Grundstückseigentümer den Vorteil einen wesentlich höheren Preis für seine landwirtschaftlichen Flächen erzielen zu können.

Anmerkung zur Prüfung und Abwägung Zwischenbeschlussfassung der Gemeinde (Sitzungsvorlage):

Die Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ist Voraussetzung für die Anwendung des allgemeinen Vorkaufsrechts gemäß § 24 Absatz ein S. 1 Baugesetzbuch und daher Grundlage für die Herstellung von Handlungsfähigkeit für die Gemeinde. Über die Modalitäten und Möglichkeiten zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen kann für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes (in der Regel mindestens 15 Jahre) keine abschließende Prognose getätigt werden. Der Wertzuwachs für den Grundstückseigentümer ergibt sich daraus, dass es sich nach Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes nicht länger um landwirtschaftliche Flächen handelt, sondern um Bauerwartungsland handelt. Dieser „leistungs-

losen „Planungsgewinne sind systemimmanent und nicht Einzelfall spezifisch.

Wie bereits vorgetragen hat die Gemeinde auch nach Umwidmung keinen Zugriff auf das Grundstück und eine den städtebaulichen Erfordernissen entsprechende Bebauung und Bedarfsdeckung. Wie von der Gemeinde mitgeteilt, hat diese die finanziellen Mittel zur Erschließung des Baugebietes östlich der Bergstraße nicht, bzw. wäre die Erschließung wirtschaftlich nicht darstellbar. Dann kann das Argument dahin, man bräuchte die Ausweisung im FNP als allgemeines Wohngebiet, damit das Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB gilt, nicht greifen. Das Vorkaufsrecht bedeutet, dass die Gemeinde genau den Kaufvertrag übernehmen muss, wie er zwischen den beteiligten Verkäufer und Käufer beabsichtigt ist zu schließen.

Der Planverfasser weist mehrfach im FNP darauf hin, dass der Bebauungsplan in Aufstellung ist (so Seite 59 usw.) und dass die Gemeinde an dem Bebauungsplan (mit Investor) festhält. Damit ist das Argument der Gemeinde, dass wegen einem Vorkaufsrecht der Gemeinde die Beibehaltung im FNP notwendig ist, obsolet.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird allenfalls einem Vorhaben eines Investors der Weg geebnet, nicht zum Vorteil der Baumöglichkeiten suchenden Zielgruppe, sondern allein zum wirtschaftlichen Vorteil des Grundstückseigentümers, eines mehr oder weniger leistungsfähigen Investors und ggf. des Erstellers des Entwurfes des Flächennutzungsplanes.

Auf dieser Basis ist durch das Büro, in welchem auch der Verfasser des Entwurfs des Flächennutzungsplanes arbeitet, IVS Ingenieurbüro für Bauwesen, ein Entwurf eines Bebauungsplanes vorbereitet worden, welcher nach Aussage dieses Flächennutzungsplanes wohl weiterhin durch die Gemeinde forciert werden soll. Ein Vorkaufsrecht der Gemeinde als Argument scheidet danach aber bereits von vornherein aus. Sich nun hier beim Flächennutzungsplan darauf zurückzuziehen, dass es sich nicht um ein Parallelverfahren handelt, ist nicht nachvollziehbar. Dieser Flächennutzungsplan kann dann nur als sogenannte Gefälligkeitsplanung für einen bereits entworfenen und in der Bevölkerung auf starken Widerstand gestoßenen Bebauungsplan zugunsten eines Investorenprojektes gesehen werden.

Derzeit widerstrebt es dem Gemeinwohl eklatant die Grundstücksfläche in Bauland umzuwandeln, weil die Grundstückspreise für so erschlossenes Bauland, wie schon an mehreren anderen Stellen in der Gemeinde, jungen Familien aufgrund viel zu hoher Grundstückskosten das Bauen nicht möglich machen. Die Erschließung von Bauland durch Investoren ist zwangsläufig wesentlich teurer, da diese in der Regel mit einem Zuschlag für Wagnis und Gewinn

von 30- 35% kalkulieren. Damit kommt man wieder zu der Thematik der Gefälligkeitsplanung.

Für landwirtschaftliche Flächen liegen die vom Gutachterausschuss des Landkreises Kronach festgelegten Bodenrichtwerte zwischen 1,2 € und 1,65 € pro Quadratmeter.

Für baureifes Land liegen sie zwischen 29 € und 40 € pro Quadratmeter. (Geoportal)

Der Eigentümer bietet über einen Makler im Internet mit dem Hinweis auf einen bestehenden Bebauungsplan und einer Konzeption zur Bebauung die Fläche zum Kauf an.

Gegebenenfalls bringt die Änderung des Flächennutzungsplanes auch Vorteile für den Planer des Entwurfs des Flächennutzungsplanes, der ja schon an der versuchten Beplanung des Grundstückes im Wege eines Bebauungsplanes beteiligt war, u.E. unter Außerachtlassung geltender Vorschriften des Bauplanungsrechtes. Ob dies ein Kollege im Planungsbüro ist oder war oder der Verfasser des FNP selber, ist dabei wirklich unbeachtlich. Beides stammt aus einem Hause.

3. Keine geordnete städtebauliche Entwicklung

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann mit der beabsichtigten Umwidmung des landwirtschaftlichen Grundstückes in Bauland nicht erreicht werden.

Es steht zu befürchten, dass nunmehr die rechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden sollen, dass außerhalb der dörflichen Struktur am Rande ein weiteres Dorfzentrum entstehen wird. Dies widerspricht offenkundig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Hinzu kommt, dass auch entgegen der geordneten städtebaulichen Entwicklung am Ortsrand auf der grünen Wiese ein hoher Verdichtungsgrund geschaffen werden wird, was unzulässig ist und zu früheren Bauleitplanungen der Gemeinde einen eklatanten Widerspruch darstellt.

Für die Errichtung eines weiteren Baugebietes an dieser Stelle ist weder die Infrastruktur ausreichend gesichert, noch entspricht dies einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Auch raumordnerisch ist unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft der Ortskernverdichtung der Vorrang zu geben. Eine Parallelentwicklung mit einem anderen Ortskern außerhalb bzw. am Rande der bestehenden lockeren Bebauung ist nicht zulässig.

Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (S. 68) und die NATURA 2000-Gebiete (S. 70) sind zu beachten dazu gehört: Vor Inanspruchnahme un bebauter Flächen im Außenbereich sind alle Potenziale der Innenentwicklung zu prüfen und vorrangig zu nutzen soweit sie mit den städtebaulichen Zielen vereinbar und verfügbar sind. Es wurde bereits aufgezeigt, dass dies bislang nicht ausreichend vorgenommen wurde. Eine Abwägung ist dahin vorzunehmen, dass dieses Baugebiet nicht im FNP aufgenommen wird.

Auf S. 66 des Entwurfs FNP ist geregelt „Es wird vermieden, Bauflächen in besonders wertvollen Bereichen für Natur und Landschaft auszuweisen.“ Dies stimmt nicht!

Die Erschließung des beabsichtigten Bebauungsgebietes geht über ein Geotop (Hohlweg). Es ist zu befürchten, dass dieses Geotop insb. der Hohlweg und damit ein besonders wertvoller Bereich für die Natur und Landschaft in Mitleidenschaft gezogen wird. Dies muss bereits beim FNP berücksichtigt werden, da es sich vorliegend um einen bereits in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan handelt (S. 59). Abweichend von der Meinung der Planer kommt eine Aufnahme im FNP nicht in Betracht, wenn bereits der Bebauungsplan in Aufstellung ist und dort sich Konflikte abzeichnen. Das Bauleitverfahren ist davon geprägt in jeder Stufe eine Konfliktprävention vorzunehmen. Deshalb sind im FNP bereits Konflikte des Bebauungsplanes materiell rechtlich überprüfbar und regelbar.

Gleiches gilt für die Aussage im Planentwurf, dass (S. 62 und 70) „Erlebnisswandern und Genussvolles Radeln gefördert werden soll und NATURA 2000 Gebiete geschützt werden sollen“. Dies wird durch den FNP gerade nicht.

Wolfersdorf liegt am Genusswanderweg, bei welchem die Sicht über das Tal als besonders schützenswert gilt. Dies würde durch ein allgemeines Wohngebiet „östlich der Bergstraße“ stark beeinträchtigt werden, da die landwirtschaftliche Fläche ohne Bebauung ansteigend 3-5 Meter höher liegt, als die darunter liegende Wohnbebauung. Dann noch die Aufbauten und die topographische notwendige Erhöhung der Flächen bedeutet, dass eine Aufstockung von bis zu 10 Metern zu erwarten ist. Damit ist die Sicht für die Wanderer und Radfahrer stark beeinträchtigt. Weiter ist eine erhebliche Beschattung der darunterliegenden Bebauung anzunehmen. Dies ist bei der Kenntnis der Gegebenheiten und der Tatsache, dass es sich derzeit um landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich handelt, bereits jetzt im FNP bei der Abwägung mit zu berücksichtigen. Auch dies führt wiederum dazu, dass die Fläche als Baugebiet aus dem Flächennutzungsplan zu nehmen ist.

Auf S. 80 des Planentwurfs, wird dargelegt, dass die Belange von Natur und Landschaft und der organischen auf Innenentwicklung fokussierte Siedlungsentwicklung besonders berücksichtigt werden. Dies stimmt ebenfalls nicht.

Der nicht am Bedarf orientierten Entwurf des Flächennutzungsplan widerspricht dieser Aussage. Bei der Fläche von 1,5 ha östlich der Bergstraße handelt es sich um schützenswerten Außenbereich, wie auf S. 80 dargelegt, die Abwägung kann daher nur dahin gehen, dies nicht in den FNP als Bauland aufzunehmen. Soweit ein Bebauungsplan in Aufstellung ist, ist dies bereits beim FNP zu prüfen., sonst wäre das Genehmigungsverfahren zum FNP makulatur.

Die Aussage auf S. 86 des FNP: „Geotope oder freistehende Felsbereiche werden durch Planungen der Gemeinde nicht beeinträchtigt“, stimmt ebenfalls nicht.

Das Geotop „Hohlweg“ wird durch die Aufnahme des Allgemeinen Wohngebietes „Östlich der Bergstraße“ beeinträchtigt.

4. Infrastruktur

Aufgrund der unvermeidbar intensiven Nutzung, anders können die exorbitant hohen Erschließungskosten nicht dargestellt werden, ist die vorgesehene Infrastruktur, insbesondere die Anbindung über die bestehenden Straßensysteme nicht ausreichend. Es wird hier mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu erheblichen Konflikten kommen. Dies betrifft insbesondere auch den Fall, dass Tourismus angeboten wird.

5. Inzidente Prüfung

Der Hinweis im FNP, dass der Bebauungsplan in Aufstellung ist (so Seite 59 usw.) und dem Hinweis, dass die Gemeinde an dem Bebauungsplan festhält, führt dazu, dass vorliegend die Argumente, welche gegen den Bebauungsplan sprechen bereits inzident mit zu prüfen und in die Abwägung einzubeziehen sind.

Die ergibt auch die Anmerkung des Planers / der Gemeinde zu 3.:

Über die bauliche Dichte in dem künftigen Baugebiet trifft der FNP keine verbindliche Aussage, diese konkretisierende Festsetzung obliegt einem BBP.

Es wurde bereits im laufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan nachgewiesen, dass eine Erschließung des Gebietes möglich ist, auf Ebene des FNP ist nicht weiteres veranlasst“

a) Niederschlagswasser / Verdichtung des Bodens

Die Entsorgung des Niederschlagswassers ist nicht gesichert. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit wird es zwingend erforderlich sein ein ausgleichendes Regenrückhaltebecken zu errichten, um Schäden durch Oberflächenwasser zu vermeiden.

Eine Beeinträchtigung der Wohnhäuser in der Bergstraße, also den darunter liegenden Grundstücken, muss mit einem erheblichen Aufwand ausgeschlossen werden.

Die verkehrstechnischen Erschließung ist nicht gesichert. Die Erschließung ist noch höchst fraglich, da immer noch nicht geklärt wurde,

- wie die Entwässerung (Regenrückhaltebecken usw.) überhaupt und ohne Schäden der darunter liegenden Grundstücke möglich sein soll,
- wie die Anbindung ohne Probleme an die Kanalisation erfolgen soll,
- wie die dahinterliegenden landwirtschaftlichen Felder erreicht werden können,
- wie die Felsen und Stollen im Hohlweg geschützt werden können,
- wie die Straßenbreite bei der Zufahrt erreicht werden soll und die Gehwege geschaffen werden sollen.
- Wie das Geotop geschützt wird und wie die Fledermäuse geschützt werden.

Ein FNP darf nicht unter bewusster Außerachtlassung und Umgehung dieser Konfliktpotenziale erstellt werden. Die planerische Gestaltungsfreiheit ist beschränkt: Die Gemeinde muss das Gebot der Konfliktbewältigung beachten. Dies bedeutet, dass die von der Planung aufgeworfenen Probleme im Rahmen des Möglichen durch planungsrechtliche Maßnahmen aufgefangen werden müssen. Dem späteren Genehmigungsverfahren (oder spezialgesetzlichen Verfahren) darf nicht mehr an Konfliktbewältigung überlassen werden, als es von seiner Ausgestaltung her leisten kann (Beck OK § 6 BauGB).

Gemäß § 5 (2) Nr. 4 BauGB können im Flächennutzungsplan auch Flächen für die Abwasserbeseitigung dargestellt werden. Hierunter werden unter anderem beispielsweise Regenrückhaltebecken oder Rückhalteflächen sowie Rieselfelder gefasst. Dies ist natürlich insbesondere dann erforderlich und notwendig, wenn Konflikte bereits absehbar sind.

Unter Bezugnahme auf die Ausführungen der Regierung von Oberfranken in seiner Stellungnahme weisen wir ebenfalls darauf hin, dass eine Versiegelung von Flächen grundsätzlich dazu führt, dass das Niederschlagswasser nicht mehr versickern kann und als Oberflächenwasser wild abfließt. Dadurch können sich konzentrierte Niederschlags Abwasserflüsse bilden, welcher aufgrund von Hangneigung bei Starkregenereignissen zu Bodenerosionen und Bodenablauffinnen und/oder zu einer Verschärfung der örtlichen Abflusssituation bei

Starkregen führen können. **Gemäß § 37 WHG ist der natürliche Ablauf von wild abfließenden Wasser (auch das nicht aus Quellen stammenden Wassers) auf ein tieferliegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher – oder tieferliegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verrannt verändert werden darf.** Nachteilige Auswirkungen auf das örtliche Abflussgeschehen und die Hochwasserrückhaltung sind grundsätzlich zu vermeiden. Auch die Regierung von Oberfranken führt daher aus, dass bereits im Flächennutzungsplan festzustellen ist, ob zur Reduktion des Oberflächenabflusses gegebenenfalls abflussverzögernde Maßnahmen erforderlich sind. Hierzu wird von der Regierung von Oberfranken empfohlen die topographische und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafte Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdung und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen. Dies ist bislang ebenfalls nicht erfolgt.

Sollte aufgrund der Bodenzusammensetzung eine unmittelbare Versickerung nicht möglich sein, sind geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung zu gewinnen.“ Bei längeren Regenphasen sind die Rückhaltebecken gefüllt und dann muss das Wasser über den Kanal abfließen können. Der Ausbau des Kanals ist unumgänglich und verursacht Kosten für Gemeinde und Bürger. In der Bergstraße ist bekannt, dass die Bodenbeschaffenheit dazu führt, dass eine Verdichtung in dem geplanten Baugebiet östlich der Bergstraße dazu führen wird, dass die Versickerung des Regenwassers nicht mehr vollumfänglich möglich sein wird. Die Gemeinde wurde hier bereits darauf aufmerksam gemacht, dass bereits in den achtziger Jahren mehrere Keller von Anwesen in der Bergstraße durch Kanalarückstau bei Schneeschmelze oder Starkregen überschwemmt wurden, so dass ein Oberflächenwasserkanal ab Hohlweg „Kellergasse“ bis zum Vorfluter „Stöckiggraben“ (beim Einmündungsbereich der Ortsstraßen „Wolfersdorf“ „Gartenstraße“) wieder hergestellt werden musste. Sollte das geplante allgemeine Wohngebiet Realität werden, ist unbedingt eine Trennkanalisation vorzunehmen, wobei aufgrund der mittlerweile im Ortskern von Wolfersdorf vorgenommenen Bauverdichtungen und unmäßigen Bodenversiegelungen vorher eine gewissenhafte, zeitgemäße hydraulische Überrechnung des Ortsnetzes von Wolfersdorf vorzunehmen ist. Auch dies ist vorweg bereits im Flächennutzungsplan festzuhalten, da wie bereits dargestellt die Erschließung vorliegend höchst fraglich ist und mithin entsprechende überprüfbare Regelungen vorzunehmen sind. Auch dies führt dazu, dass der Flächennutzungsplan im Hinblick auf die Umwidmung der Grundstücksfläche „östlich der Bergstraße“ in ein allgemeines Wohngebiet nicht vorzunehmen ist.

b) Zufahrt

Ein weiteres Problem ist die Zufahrt = Auffahrt zum geplanten allgemeinen Wohngebiet östlich der Bergstraße. Während der Vorentwurf zur Flächennutzungsplanänderung eine Anbindung über den Hohlweg „Kellergasse“ vorsah,

sieht der jetzige Bebauungsplanentwurf und damit auch der Entwurf des FNP den Anschluss über den momentan nur 4 m breiten Feldweg an die „Bergstraße“ vor. Für Müllabfuhr, Winterdienst und Rettungsfahrzeuge sind eine Mindestbreite von 6,00 m erforderlich. Sollte die Anbindung über die „Bergstraße“ erfolgen, wäre aufgrund der relativ steilen Auffahrt sowohl aus Verkehrssicherheitsgründen (Begegnungsverkehr) als auch wegen der propagierten Barrierefreiheit des „seniorengerechten“ Baugebietes zusätzlich ein 1,50 m breiter Gehsteig — wie im angrenzenden Baugebiet „Bergstraße“ - erforderlich. Dies müsste verbindlich bereits jetzt im Flächennutzungsplan überprüft und dargestellt werden. Diese inzidente Prüfung ist daher notwendig, da bereits ersichtlich ist, dass eine Erschließung nicht möglich sein wird.

Jedoch ist weder für die 6 m breite Straßenauffahrt noch für einen zusätzlichen Gehsteig ausreichend Platz vorhanden: links der Bauplatz Lang mit der Flst.-Nr. 79/12, rechts Straßenbegleitgrün und kartiertes Biotop mit der Flst.-Nr. 210 sowie Hang-/Absturzkante zum Hohlweg „Kellergasse“ mit der Flst.-Nr. 211. Diese Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich des FNP / geplanten Bebauungsplanes.

Wie bereits dargelegt ist auch die Gefährdung der Felsenkeller in der „Kellergasse“ durch Überbauung (Luftschuttkeller im Zweiten Weltkrieg, jetzt u.a. Quartier für seltene Fledermäuse) sowie eine massive Beeinträchtigung des kartierten Biotops mit Feldgehölzen entlang der „Kellergasse“ — ortsbildprägend für Wolfersdorf und wichtig für die Naherholung, sowie der Eingriff in das kartierte Geotop — sprechen gegen eine Umwidmung des landwirtschaftlichen Außenbereichs östlich der Bergstraße in ein allgemeines Wohngebiet.

5. Naturschutz

Die Belange des Naturschutzes sprechen ebenfalls gegen eine Bebauung dieser landwirtschaftlichen Fläche. Insbesondere das vorhandene Biotop, das Lebensraum für verschiedene schützenswerte Tierarten, wie z. B. Fledermäuse in den Kellern ist, sowie die räumliche Struktur am Hohlweg lassen die beabsichtigte Umwandlung nicht zu.

Wie oben bereits ausgeführt, ist die Schaffung von Bauland an dieser Stelle nur mit exorbitant hohen Erschließungskosten möglich und damit für junge Familien weitgehend ungeeignet.

Ein Geotop (Hohlweg) liegt unmittelbar im Bereich des geplanten zu bebauenden Gebietes und ist gefährdet.

Weiter wurden unstrittig im Bereich der vorhandenen Felsenkeller und Stollen (Hohlweg) bedeutsame Fledermausvorkommen bekannt (S. 32)

Das Geotop und die Fledermausvorkommen sind durch die Möglichkeiten, die der FNP östlich der Bergstraße schafft, gefährdet. Dies ist in die Abwägung mit einzubeziehen und führt aufgrund der oben bereits dargelegten Ziele und des fraglichen Bedarfs dazu, dass östlich der Bergstraße ein allgemeines Wohngebiet oder überhaupt eine Bebauung nicht in Betracht gezogen werden sollte und kann.

Ausgleichsflächen fehlen, so dass bislang keine konkrete Zuweisung erfolgt und ist.

Gemäß § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB muss mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; dabei sollen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt werden. So ist das Hervorrufen von Bodenversiegelungen besonders rechtfertigungsbedürftig. Bei der vorgesehenen Planung sind aber Bodenversiegelungen im derzeitigen landwirtschaftlich genutzten Außenbereich unumstößlich. Daher hat die Abwägung zu Gunsten der Landschaft und gegen die Planung als allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan zu erfolgen.