



- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

Abwägung §§ 3/4 Abs. 2 BauGB

Entwurf vom 11. Mai 2021

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.19.09**
Projekt: **Änderung des Flächennutzungsplanes
in den Gemeindeteilen Vierschau und Trogenau**

Gemeinde:

Regnitzlosau

Landkreis:

Hof

Vorhabensträger:

Gemeinde Regnitzlosau

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

Telefax:
(0 92 61) 60 62-60

Email:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

Inhaltsverzeichnis:

I. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	3
II. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN, SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	4
1. Kreisbrandrat Reiner Hoffmann, Helmbrechts, E-Mail vom 26. Mai 2021	4
2. Staatliches Bauamt Bayreuth, Schreiben vom 4. Juni 2021, eingegangen am 8. Juni 2021	5
3. Bayerischer Bauernverband Hof, E-Mail vom 11. Juni 2021	8
4. Landratsamt Hof, Gesundheitswesen, E-Mail vom 16. Juni 2021	9
5. Regierung von Oberfranken, Bayreuth, E-Mail vom 16. Juni 2021	10
6. PLEdoc GmbH, Essen, E-Mail vom 21. Juni 2021	16
7. Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordbayern, Außenstelle Bayreuth, Schreiben vom 23. Juni 2021, eingegangen am 25. Juni 2021	21
8. Landratsamt Hof, E-Mail vom 28. Juni 2021	22
8.1. Immissionsschutz	22
8.2. Städtebau	24
8.3. Sonstige Anregungen und Hinweise	25
III. BEHÖRDEN, TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND NACHBARGEMEINDEN OHNE EINWÄNDE	27
9. IHK für Oberfranken, Bayreuth, E-Mail vom 31. Mai 2021	27
10. Wasserwirtschaftsamt Hof, E-Mail vom 4. Juni 2021	27
11. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth, Schreiben vom 15. Juni 2021, eingegangen am 17. Juni 2021	27
12. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg, E-Mail vom 16. Juni 2021	27
13. Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, Hof, E-Mail vom 16. Juni 2021	27
14. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Münchberg, Schreiben vom 16. Juni 2021, eingegangen am 18. Juni 2021	27
15. Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg, E-Mail vom 17. Juni 2021	27
16. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg, Schreiben vom 24. Juni 2021, eingegangen am 29. Juni 2021	27
17. Stadt Rehau, 8. Juni 2021, eingegangen am 10. Juni 2021	27
IV. BEHÖRDEN, TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND NACHBARGEMEINDEN OHNE ÄUßERUNG	28
18. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Wunsiedel, Außenstelle Hof	28

19.	Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, Bamberg	28
20.	Handwerkskammer für Oberfranken, Bayreuth	28
21.	Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Hof	28
22.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat Bauleitplanung, München	28
23.	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Oberfranken, Bamberg	28
24.	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg	28
25.	Herr Bertram Popp, Kreisheimatpfleger, Schwarzenbach a.d.Saale	28
26.	Gemeinde Gattendorf	28
27.	Gemeinde Döhlau	28
28.	Gemeinde Eichigt	28
29.	Gemeinde Triebel	28

Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden wurde in der Zeit vom 28. Mai bis 28. Juni 2021 Gelegenheit gegeben, um zu der Bauleitplanung Stellung zu nehmen. Nachdem die Frist ohne Stellungnahme seitens einzelner Stellen verstrichen ist, wird davon ausgegangen, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanung nicht berührt werden.

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Keine Äußerungen eingegangen.

II. Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Kreisbrandrat Reiner Hoffmann, Helmbrechts, E-Mail vom 26. Mai 2021

Projekt-Nr.: **1.19.09**

Projekt: **Änderung des Flächennutzungsplanes für die Gemeindeteile Vierschau und Trogenau“, Gemeinde Regnitzlosau, Landkreis Hof**

Hier: **Öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Ich verweise auf mein Schreiben vom 12. März 2021 und bringe keine weiteren Anregungen vor.

Mit freundlichen Grüßen

Auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen.

Würdigung des Sachverhalts:

Die Stellungnahme vom 12. März 2021 wurde wie folgt abgewogen:

„Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ist kein Ausbau von verkehrlichen oder sonstigen Erschließungsanlagen verbunden. Die Erschließung erfolgt über bestehende Anlagen. Die Löschwasserversorgung kann über das öffentliche Netz sichergestellt werden.“

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme von Kreisbrandrat Reiner Hoffmann, Helmbrechts, vom 26. Mai 2021 zur Kenntnis. Die Löschwasserversorgung kann aus dem öffentlichen Netz gewährleistet werden.

Abstimmungsergebnis:

__ : __

2. Staatliches Bauamt Bayreuth, Schreiben vom 4. Juni 2021, eingegangen am 8. Juni 2021

**Vollzug des BauGB;
Änderung des Flächennutzungsplanes für die Gemeindeteile Vierschau und Trogenau,
Gemeinde Regnitzlosau, Landkreis Hof
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Gemeinde Regnitzlosau	
<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 28.06.2021	

Träger öffentlicher Belange
Staatliches Bauamt Bayreuth
Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.) Wilhelminenstraße 2 0921/606-05 oder 95444 Bayreuth 0921/606-3620
<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassung nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen.
<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
<input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen Bei der Begründung unter Nr.12.3.2 Immissionsschutz ist folgendes bei Verkehrslärm mit aufzunehmen. „Gegenüber dem Straßenbaulastträger der St2453 können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.“
<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahme oder Befreiungen)
<input type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Mit freundlichen Grüßen

In die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes sollte aufgenommen werden, dass keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen der St 2453 geltend gemacht werden können.

Würdigung des Sachverhalts:

Der Hinweis des Staatlichen Bauamtes Bayreuth sollte in die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Bayreuth vom 4. Juni 2021 zur Kenntnis. Der Forderung des Staatlichen Bauamtes wird nachgekommen.

Abstimmungsergebnis:

— : —

3. Bayerischer Bauernverband Hof, E-Mail vom 11. Juni 2021

die Würdigung und den Beschlussvorschlag haben wir zur Kenntnis genommen und auch mit dem Grundstückseigentümer besprochen.

Hier wird die Rechnung ohne den Wirt gemacht. Der Grundstückseigentümer ist der letzte Haupterwerbsbetrieb, sogar mit gesicherter Hofnachfolge, in der Ortschaft und auf seine landwirtschaftlichen Nutzflächen existenziell angewiesen. Eine Veräußerung von hofnahen Flächen mit guter Bonität kommt nicht in Frage. Wieso wurde mit dem Grundstückseigentümer im Vorfeld nicht darüber gesprochen?
Die Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben und Handwerk in einem Ortsteil ist keine Perspektive. Gerade im Hinblick auf den stetig steigenden Landverbrauch sollte für Handwerksbetriebe und Kleingewerbe vorrangig vorhandene Bausubstanz einer neuen Nutzung zugeführt werden. Grund und Boden ist nicht vermehrbar!

Mit freundlichen Grüßen

Vom Bauernverband wird die Größe der dargestellten gewerblichen Baufläche in Trogenau kritisiert.

Würdigung des Sachverhalts:

Es wird davon ausgegangen, dass im Vorfeld mit dem Grundstückseigentümer Gespräche geführt wurden. Nach Rücksprache mit der Gemeinde soll eine Fläche von etwa 1,5 Hektar im Anschluss an das bestehende Firmengelände zur Erweiterung der Lagerflächen der dort ansässigen Baufirma abgetreten werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes Hof vom 8. April 2021 zur Kenntnis. Die Darstellung der gewerblichen Baufläche im Gemeindeteil Trogenau wird überarbeitet und dem derzeit aktuellen Bedarf angepasst.

Abstimmungsergebnis: __ : __

4. Landratsamt Hof, Gesundheitswesen, E-Mail vom 16. Juni 2021

Sehr geehrter Herr Köhler,

hinsichtlich der am 25.05.2021 erneut übersandten Planungsunterlagen wird auf unsere Stellungnahme vom 16.04.2021 verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

In der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wird auf das im Bereich Trogenau angrenzende Wasserschutzgebiet des Tiefbrunnens II Regnitztal verwiesen.

Würdigung des Sachverhalts:

Die Stellungnahme vom 16. Juni 2021 wurde wie folgt abgewogen:

„Betroffene Grundstücke:

Die Angaben in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes sollten mit den Planunterlagen abgestimmt, überprüft und gegebenenfalls geändert werden.

Grundwassereinzugsgebiet des Tiefbrunnens:

Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt, den Einzugsbereich des Tiefbrunnens II Regnitztal durch ein hydrogeologisches Fachgutachten überprüfen zu lassen. Sofern kein Gutachten beauftragt wird, kann es bei der Nutzung der dargestellten gewerblichen Bauflächen zu Einschränkungen kommen.“

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Hof, Referat Gesundheitswesen, vom 16. Juni 2021 zur Kenntnis.

Die Angaben zu den betroffenen Grundstücken in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurden überprüft.

Die Angaben des Referats Gesundheitswesen zum Tiefbrunnen II Regnitztal wurden in die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

__ : __

5. Regierung von Oberfranken, Bayreuth, E-Mail vom 16. Juni 2021

**Vollzug des BauGB
Gemeinde Regnitzlosau, Landkreis Hof
Flächennutzungsplan-Änderung für die Gemeindeteile Vierschau und
Trogenau
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

hier: landesplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.g. Planung hat die Regierung von Oberfranken als höhere Landesplanungsbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 09.04.2021 (Az.: ROF-SG24-8314.2-148-1-5) Stellung genommen.

Dabei wurde auf die planungsrechtlichen Anforderungen an den Bedarfsnachweis neuer Siedlungsflächen inkl. der Berücksichtigung vorhandener Gewerbeflächenpotenziale hingewiesen und um Ergänzung entsprechender Angaben gebeten. Ferner wurde auf den Umfang der Gewerbeflächenausweisung am Ortsteil Trogenau und auf Unstimmigkeiten in der Flächenbilanz hingewiesen.

Diese Stellungnahme wurde am 11.05.2021 im Gemeinderat behandelt. Im Ergebnis wurde die Flächenbilanz korrigiert, die Planungsflächen blieben jedoch unverändert, substantielle Ergänzungen zur Begründung des Flächenbedarfs wurden nicht vorgenommen.

Den korrigierten Angaben zufolge sollen nunmehr 8,4 ha neue Bauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt werden:

Im Ortsteil Vierschau rd. 0,6 ha gemischte Bauflächen, am Ortsteil Trogenau rd. 2,1 ha gemischte sowie 5,6 ha gewerbliche Bauflächen.

Landesplanerische Bewertung

Vorab wird darauf hingewiesen, dass im Falle von Vierschau aus hiesiger Sicht weiterhin Unstimmigkeiten in der Flächenbilanz bestehen. Demnach belegen die beiden dort geplanten Bauflächen eine Fläche von insgesamt rd. 1,5 ha (0,9 ha südlich der Gemeindeverbindungsstraße (GVS) in Richtung Regnitzlosau, 0,6 ha nördlich der GVS).

In Summe würde die vorliegende FNP-Änderung damit eine Gesamtfläche von rd. 9,3 ha umfassen; davon sind 0,9 ha der gemischten Bauflächen in Trogenau bereits bebaut, die restlichen Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Der Flächenbedarf am Ortsteil Vierschau wird mit einer nicht weiter konkretisierten Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes begründet.

Die insgesamt rd. 7,8 ha großen Ausweisungen am Ortsteil Trogenau sollen der Erweiterungsabsicht eines ansässigen Betriebes sowie als Flächen für kleine Gewerbetreibende oder Handwerksbetriebe dienen. Als Grund für die Angebotsplanung wird angegeben, dass die Gemeinde über keinerlei entsprechende Flächen verfüge. Konkrete Angaben, wieviel Fläche das Erweiterungsvorhaben des ortsansässigen Betriebes benötigt, werden nicht gemacht.

Aus landesplanerischer Sicht sind die Flächenausweisungen bei Trogenau – insbesondere die gewerbliche Ausweisung in ihrer geplanten Dimension – ohne belastbare Angaben zum konkreten Erweiterungsbedarf der ansässigen Firma bzw. zu weitere Ansiedlungs- oder Verlagerungsvorhaben – nicht bedarfsgerecht.

Planerische Überlegungen zu gemäß LEP 3.1 G anzuwendenden flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen oder sonstigen Planungsalternativen (z.B. Betriebsverlagerung an bestehende Gewerbestandorte) sind nicht erkennbar.

Dies wiegt besonders schwer, als das hiesige Rauminformationssystem im Gemeindegebiet von Regnitzlosau zwei größere unbebaute Gewerbeflächen enthält:

- Gewerbegebiet östlich Klötzlamühle: rd. 5,5 ha unbebaut.
- Gewerbefläche westlich Regnitzlosau, gegenüber Fa. Lureg: rd. 4,5 ha unbebaut.

Zu diesen nach LEP 3.2 Z vorrangig zu nutzenden gewerblichen Flächenpotenzialen sind in den Planungsunterlagen keinerlei Aussagen enthalten.

Ebenso verhält es sich mit den Planungen zur Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes der Gemeinden Regnitzlosau, Döhlau und der Stadt Rehau.

Zudem ist es raumordnerischer Sicht sowohl aus siedlungsstrukturellen Gründen wie auch unter dem Aspekt des Freiraumschutzes wenig zielführend, in kleinen Gemeinden wie Regnitzlosau mehrere auf das Gemeindegebiet verteilte Gewerbegebiete mit jeweils entsprechenden infrastrukturellen Erschließungs- und Folgekosten zu entwickeln.

Insbesondere die nun bei der Ortschaft Trogenau geplante Gewerbefläche erstreckt sich vom Ortsrand aus bandartig in östliche Richtung, überplant landwirtschaftliche Nutzfläche und trägt zu einer gemäß LEP 3.3 G zu vermeidenden Zersiedelung der Landschaft bei.

Insgesamt ist festzustellen, dass insbesondere für die gewerbliche Baufläche am Rande von Trogenau kein über die konkrete Betriebserweiterung hinausgehender Flächenbedarf erkennbar ist, der in Abwägung mit anderen Belangen eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme rechtfertigt.

Hinweise

Landesplanung (Sachgebiet 24):

Die Flächenbilanz sollte aufgrund der o.g. Unstimmigkeiten erneut überprüft werden. Auch sollte erläutert werden, weshalb die bislang bereits gewerblich als Lagerfläche o.ä. genutzten und zumindest anteilig versiegelten Flurstücke 625 und 626 zwischen der Staatsstraße St 2453 und der geplanten Gewerbefläche bei der geplanten Neuausweisung in Trogenau ausgespart wurden.

Baurecht (Sachgebiet 32):

Es bestehen nach wie vor Bedenken hinsichtlich Erforderlichkeit und Bedarf der Flächenneuausweisungen (insgesamt 8,4 ha). Die Erweiterungen liegen in kleinen, landwirtschaftlich geprägten Ortsteilen. Zu konkreten Erweiterungsabsichten der ortsansässigen Firmen bzw. zur geplanten Größe der Erweiterung werden immer noch keine detaillierten Angaben in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung gemacht. Insbesondere für die Ortschaft Trogenau erscheint die Erweiterung als zu weitreichend. Zudem ist die geplante Gewerbefläche an dieser Stelle nicht als integriert anzusehen.

Städtebau (Sachgebiet 34):

Die Gemeinde Regnitzlosau (2.300 EW) beabsichtigt neue gemischte und gewerbliche Baufläche für insgesamt 8,4 ha in der Gemeindeteilen Vierschau und Trogenau auszuweisen (aktuell Landwirtschaftsflächen). Die Erweiterung beruht auf der Annahme der Gemeinde, dass die Flächen in Trogenau als Erweiterungsmöglichkeit für einen bestehenden Betrieb erforderlich seien. Ein belastbarer Bedarfsnachweis ist der Begründung nicht zu entnehmen. Die Vorgaben der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (nach BauGB und Städtebauförderung) werden dabei nicht beachtet. Auch wenn eine kleine Erweiterung in Vierschau (0,6 ha) als Arrondierung angemessen erscheint, kann die geplante Erweiterung in Trogenau (2,1 ha + 5,6 ha) aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollzogen und empfohlen werden. Es wird dringend angeraten, den Bedarf und das Potential im Bestand (noch vorhandene Gewerbeflächen in Regnitzlosau) zu prüfen und eine Bilanzierung nachzuweisen. Auch die Lage der geplanten gewerblichen Flächen soll bezüglich Einfügung in die Landschaft, Erschließung und Fernwirkung vorab genau untersucht werden (Umweltverträglichkeit nicht geprüft).

Fazit

Wegen der weiterhin unzureichenden Bedarfsbegründung sowie der fehlenden Gegenüberstellung vorhandener Gewerbeflächenpotenziale im Gemeindegebiet von Regnitzlosau kann die Regierung von Oberfranken als höhere Landesplanungsbehörde weiterhin keine Übereinstimmung mit folgenden Erfordernissen der Raumordnung feststellen:

- LEP-Grundsatz 3.1 (Flächensparen)
- LEP-Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- LEP-Grundsatz 3.3 (Vermeidung von Zersiedelung)
- Regionalplan Region Oberfranken-Ost B II 1.6

Eine Vereinbarkeit mit LEP-Ziel 3.2 kann erst nach erfolgter Prüfung der vorrangig zu nutzenden, vorhandenen Flächenpotenziale hergestellt werden. Sollten diese Flächenpotenziale nachweislich nicht zur Verfügung stehen, so ist die Gewerbeflächenplanung am Ortsteil Trogenau entweder auf den nachzuweisenden Flächenbedarf für die Erweiterung der ansässigen Firma zu begrenzen oder der Umfang der darüberhinausgehenden Flächen (Angebotsplanung) flächengleich an anderer Stelle zurückzunehmen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Bauleitpläne nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Die Genehmigungsbehörde darf einen Flächennutzungsplan, der einem Ziel der Raumordnung widerspricht, nicht genehmigen (vgl. Krautberger in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, Loseblattkommentar, Stand Mai 2020, § 6 Rnr. 34, sowie BVerwG, Urteil v. 08.03.2006, Az. 4 B 75/05).

Das Landratsamt Hof erhält daher eine Kopie dieser Stellungnahme mit der Bitte um Beachtung.

Diese Stellungnahme beschränkt sich nicht nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und Erkenntnisse aus dem Rauminformationssystem, sondern bezieht auch andere von der Regierung wahrzunehmende Aufgaben ein. Die abschließende Abwägung der jeweiligen fachlichen Hinweise obliegt der Gemeinde Regnitzlosau als Trägerin der Planungshoheit.

Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung der Bauleitpläne mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs "Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB" an folgende E-Mail-Adresse: poststelle@reg-ofr.bayern.de

Für Rückfragen oder ein Abstimmungsgespräch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Die Gemeinde Regnitzlosau erhält eine Kopie dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Die Regierung äußert sich zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Würdigung des Sachverhalts:

Im Vorfeld zu der Behandlung der Stellungnahme der Regierung fand am 22. Oktober eine Videokonferenz mit der Regierung, der Gemeinde und dem Planungsbüro statt mit dem Fazit, dass die dargestellten gewerblichen Bauflächen im Gemeindeteil Trogenau auf den tatsächlichen Erweiterungsbedarf der dort ansässigen Firma zurückgenommen werden sollen, insgesamt rund 1,5 Hektar.

Landesplanerische Bewertung:

Die von der Regierung genannten Flächengrößen im Gemeindeteil Vierschau sind zutreffend und sollten so in die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen werden. Im Bereich südlich der Gemeindeverbindungsstraße Vierschau-Regnitzlosau soll ein Wohngebäude mit dazugehörigen Nebenanlagen errichtet werden. Der Bereich nördlich der Gemeindeverbindungsstraße soll als Baufläche für den örtlichen Bedarf dargestellt werden.

Die in Trogenau ansässige Firma benötigt eine Erweiterungsfläche von rund 1,5 Hektar. Im Ergebnis der Videokonferenz mit der Regierung von Oberfranken (siehe oben) soll die dargestellte gewerbliche Baufläche auf diesen Bedarf reduziert werden.

Wie von der Regierung dargelegt, bestehen in Regnitzlosau noch unbebaute gewerbliche Bauflächen an der Friedrich-Adolf-Soergel-Straße sowie im Gemeindeteil Klötzlamühle. Ob die Flächendarstellung zumindest in Klötzlamühle aufgrund der Erschließungssituation künftig beibehalten werden sollten, wäre zu prüfen. Die Flächen in Regnitzlosau sollten in jedem Fall beibehalten werden. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Umsetzung des interkommunalen Gewerbegebiets bei Draisdorf sind derzeit noch nicht gegeben, sodass zumindest kurzfristig keine Ansiedlungsalternativen für Betriebe in Regnitzlosau bestehen.

Hinweise:

Landesplanung:

Aufgrund der geänderten Flächendarstellungen ist die Flächenbilanz in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes ohnehin zu überarbeiten.

Die Lagerflächen der bestehenden Firma liegen mehrere hundert Meter vom Ortsrand entfernt und zudem im Wasserschutzgebiet. Sie wurden daher im Flächennutzungsplan zwar als Bestand, jedoch nicht als Bauflächen dargestellt.

Baurecht:

Die in Trogenau ansässige Firma benötigt eine Erweiterungsfläche von rund 1,5 Hektar. Im Ergebnis der Videokonferenz mit der Regierung von Oberfranken (siehe oben) soll die dargestellte gewerbliche Baufläche auf diesen Bedarf reduziert werden.

Städtebau:

Die in Trogenau ansässige Firma benötigt eine Erweiterungsfläche von rund 1,5 Hektar. Im Ergebnis der Videokonferenz mit der Regierung von Oberfranken (siehe oben) soll die dargestellte gewerbliche Baufläche auf diesen Bedarf reduziert werden. Da es sich um Erweiterungsflächen für einen bestehenden Betrieb handelt, wurde auf eine Prüfung der Umweltverträglichkeit verzichtet. Kartierte Biotopflächen oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen.

Fazit:

Die in Trogenau ansässige Firma benötigt eine Erweiterungsfläche von rund 1,5 Hektar. Im Ergebnis der Videokonferenz mit der Regierung von Oberfranken (siehe oben) soll die dargestellte gewerbliche Baufläche auf diesen Bedarf reduziert werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberfranken, Bayreuth, vom 16. Juni 2021 zur Kenntnis.

Die Darstellung der gewerblichen Baufläche im Gemeindeteil Trogenau wird auf den tatsächlichen Bedarf der ansässigen Firma reduziert, die Flächenbilanz entsprechend überarbeitet.

Die Darstellung von gewerblichen Erweiterungsflächen im Gemeindeteil Klötzlamühle wird überprüft.

Abstimmungsergebnis:

__ : __

6. PLEdoc GmbH, Essen, E-Mail vom 21. Juni 2021

Projekt-Nr.: 1.19.09

3. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Gemeindeteile Vierschau und Trogenau der Gemeinde Regnitzlosau

Hier: öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Bezug: unser Schreiben 20210303385 an Sie vom 07.04.2021

Tabelle der betroffenen Anlagen:

Ifd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	DN	Blatt	Schutzstreifen	Beauftragter
1	Ferngas Netzgesellschaft mbH	Ferngasleitung + Begleitkabel	in Betrieb	007002000	300	23, 24	8 m	Karl-Heinz Hecht 0201/3642-74426 Waldershof
2	GasLINE	LWL-KSR- Anlage	in Betrieb	007002000		23, 24	im Schutzstreifen- bereich der Gashochdruck- leitung	
3	GasLINE	LWL-KSR- Anlage	in Betrieb	Repeater - Station Possek			2 m	Maintenance Management Center (MMC) 0201/3642-17866 https://einweisung.mmc-portal.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. .

Wir vertreten im Auftrag der Open Grid Europe GmbH insoweit auch die Interessen der Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG) mit Sitz in Schwaig bei Nürnberg.

Die auf der Internetseite der Gemeinde Regnitzlosau bereitgestellten Unterlagen haben wir gesichtet und ausgewertet. Die Auswertung hat ergeben, dass unsere Anmerkungen und Vorgaben aus der voran gegangenen Stellungnahme in der Begründung (Seite 12) sowie zeichnerisch im Flächennutzungsplan gewürdigt worden sind.

Hinsichtlich der Lagegenauigkeit der Trassenführung im FNP machen wir nochmals auf unsere Anmerkung in der vorangegangenen Stellungnahme vom 07. April dieses Jahres aufmerksam, und bitten Sie, sich den Trassenverlauf der Gasversorgungsanlage vor Ort durch den Beauftragten der Open Grid Europe GmbH anzeigen lassen und mittels geeigneter geodätischer Methoden einzumessen.

Die Anmerkungen / Vorgaben aus dieser Stellungnahme sind auch weiterhin zu beachten. Eine Kopie dieses Schreibens haben wir als Anlage beigefügt.

Durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß dem Planentwurf der ausgewiesene Bereich für die „gemischte Baufläche“ erweitert. Hierdurch wird die in der Tabelle beschriebene „**Repeater - Station Possek**“ betroffen.

Zu Ihrer Information über die Lage der Lichtwellenleiter im Bereich der Station Possek haben wir den Bestandsplan als Anlage beigefügt. Wir stellen Ihnen frei die Anlage zeichnerisch in den FNP zu übernehmen, diese jedoch mindestens in der Begründung zu erläutern.

Wir gehen weiterhin davon aus, dass der Bestandsschutz der Leitungen und Anlagen auch durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gewährleistet ist und durch die vorgesehenen Festsetzungen und Ausweisungen des Flächennutzungsplans sich keinerlei Nachteile für den Bestand und den Betrieb der Leitungen und Anlagen sowie keinerlei Einschränkungen und Behinderungen bei der Ausübung der für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. ergeben.

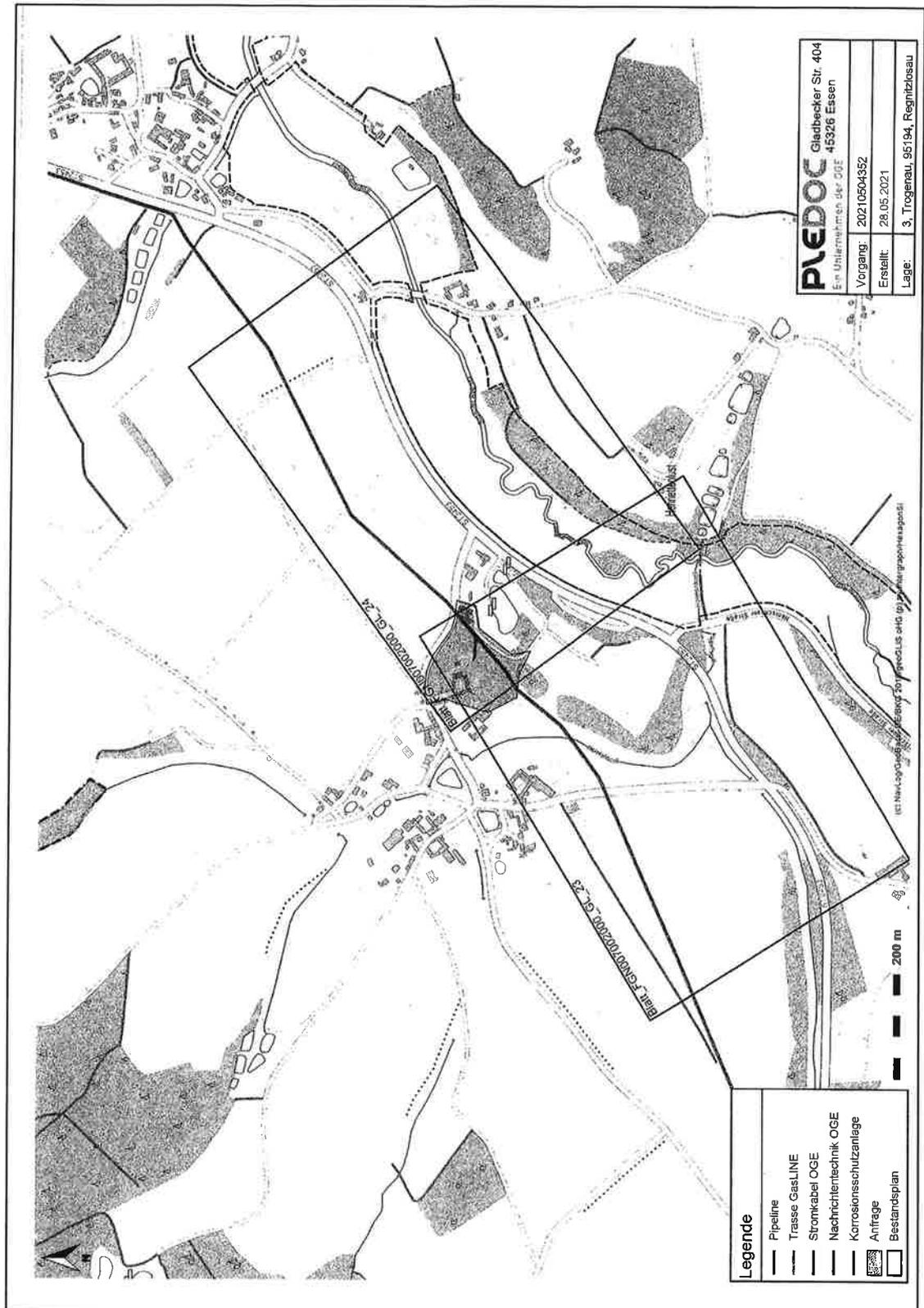
Weitere Anregungen und Hinweise entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt der GasLINE GmbH & Co. KG „Berücksichtigung von unterirdischen Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabel bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“.

Insofern unsere Anmerkungen / Vorgaben zu den Versorgungseinrichtungen weiterhin beachtet werden, bestehen von unserer Seite keine Bedenken gegen die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Gemeindeteile Vierschau und Trogenau der Gemeinde Regnitzlosau

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig -

Anlagen
Bezugsschreiben
Planunterlagen
Merkblatt



Von der PLEdoc wird auf eine Ferngasleitung und einen Lichtwellenleiter im Bereich Trogenau hingewiesen.

Würdigung des Sachverhalts:

Die Leitungen wurden bereits in die Planunterlagen, die Hinweise von der PLEdoc dazu in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Repeater-Station Possek sollte noch in die Planunterlagen aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der PLEdoc GmbH, Essen, vom 21. Juni 2021 zur Kenntnis. Die Station der Ferngas-Netzgesellschaft mbH wird noch in die Planunterlagen eingearbeitet.

Abstimmungsergebnis:

__ : __

**7. Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordbayern, Außenstelle Bayreuth,
Schreiben vom 23. Juni 2021, eingegangen am 25. Juni 2021**

Bundesautobahn A93, Hof – Weiden – Regensburg
Abschnitt: AS Hof Ost – AS Hof Süd
1.19.09 Änderung des Flächennutzungsplanes für die Gemeindeteile Vierschau und
Trogenau, Gemeinde Regnitzlosau, Landkreis Hof
Öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Änderungen der Gemeindeteile Trogenau und Vierschau im Flächennutzungsplan liegen mindestens 1,9 km östlich, sowie mindestens 325 m westlich der Bundesautobahn A93. Aufgrund dieser Entfernung bestehen weiterhin grundsätzlich keine Einwendungen gegen die vorgesehenen Ausweisungen.

Es darf jedoch nach wie vor darauf hingewiesen werden, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Auf Lärm- oder sonstige Emissionen der Autobahn A 93 wird hingewiesen.

Würdigung des Sachverhalts:

Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordbayern, Außenstelle Bayreuth, vom 23. Juni 2021 zur Kenntnis. In die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde aufgenommen, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der Autobahn keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.

Abstimmungsergebnis:

— : —

8. Landratsamt Hof, E-Mail vom 28. Juni 2021

8.1. Immissionsschutz

Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Regnitzlosau für die Gemeindeteile Vierschau und Trogenau

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.g. Bauleitplanung entsprechend dem Entwurf und der Begründung vom 11.05.2021 nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Immissionsschutz

Aus Immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben. Auf folgende Sachverhalte wird jedoch hingewiesen:

1. Ortsteil Vierschau

- Im Bereich des geplanten Vorhabens in Vierschau ist mit geringfügigen Beeinträchtigungen durch Schattenwurf der Windenergieanlagen zu rechnen.
- Der Verkehrslärm – verursacht durch die A93 – liegt nachts an der oberen Grenze des zulässigen Orientierungswertes von 50 dB(A). Es wird darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Deshalb werden passive Schallschutzmaßnahmen (Einbau von Schallschutzfenstern, grundrissorientierte Bauweise) bei Errichtung von Wohnnutzungen empfohlen.
- Sollen innerhalb des Mischgebietes Gewerbebetriebe angesiedelt werden so ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den nächsten bebauten bzw. zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken nachzuweisen. Ausnahmen hiervon sind nur nach Rücksprache mit dem Landratsamt, Abteilung Immissionsschutz, zulässig.

2. Ortsteil Trogenau

- Sollten mehrere Betriebe im Gewerbegebiet angesiedelt werden, so ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Einhaltung der zulässigen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen. Die ermittelten flächenbezogenen Schalleistungspegel sind im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.
- Wird das geplante Gewerbegebiet lediglich zur Erweiterung der Firma Luding GmbH genutzt so ist im Zuge des Bauantrags ein schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte zu erbringen.

Das Referat „Immissionsschutz“ äußert sich zu Schattenwurf, Gewerbelärm und Verkehrslärm

Würdigung des Sachverhalts:

Ortsteil Vierschau:

Schattenwurf:

Schädliche Umwelteinwirkungen durch den Schattenwurf der benachbarten Windenergieanlagen sind nicht gegeben. Es ist nur mit geringfügigen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Verkehrslärm:

Die schalltechnischen Orientierungswerte bezüglich Verkehrslärm von der Autobahn A 93 werden eingehalten. Bei Wohngebäuden werden allerdings passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Gewerbelärm:

Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben innerhalb der gemischten Baufläche ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachzuweisen.

Ortsteil Trogenau:

Gewerbelärm:

Bei der Ansiedlung von mehreren Betrieben ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte mittels eines schalltechnischen Gutachtens nachzuweisen. Die dargestellte Fläche wird allerdings auf den tatsächlichen Bedarfs der dort bereits ansässigen Firma verringert, sodass der Nachweis nach Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte im Zuge des Bauantrags zu erbringen ist.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Hof vom 28. Juni 2021 zur Kenntnis. Die Forderungen und Hinweise des Referats „Immissionsschutz“ werden in die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

— : —

8.2. Städtebau

2. Städtebau

Durch die Darstellung von gemischter Baufläche in **Vierschau** wird eine Lücke zwischen dem nordöstlichen Dorfrand und dem bestehenden Bauernhof geschlossen. Die Planung zeigt, dass die Gemeinde Regnitzlosau sich hier eine weitere städtebauliche Entwicklung wünscht.

Eine geplante Neubebauung ist jedoch immer nur im Anschluss an den bestehenden Dorfrand möglich, da sonst der städtebauliche Zusammenhang verloren gehen würde. Bei der Darstellung des bestehenden Flächennutzungsplanes fehlt die Kennzeichnung der Art der baulichen Nutzung im Bestand.

Die Darstellung der gewerblichen Baufläche in **Trogenau** erscheint im Verhältnis zur Ortsgröße als überdimensioniert. Für eine Fläche dieser Größenordnung ist eine Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplanes notwendig. Warum wurde die bestehende Betriebsfläche der Firma Luding nicht im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen? Im Flächennutzungsplan fehlt die Kennzeichnung des Schutzgebietes für Grund- und Quellwasser.

Das Referat „Städtebau“ gibt zwei Hinweise zur vorgelegten Planung.

Würdigung des Sachverhalts:

Vierschau:

Die neu dargestellte gemischte Baufläche grenzt unmittelbar an den Ortsrand des Gemeindeteiles Vierschau an. In der Karte des bestehenden Flächennutzungsplanes fehlt die Darstellung der Bauflächen. Dies wird noch ergänzt.

Trogenau:

Die in Trogenau ansässige Firma benötigt eine Erweiterungsfläche von rund 1,5 Hektar. Im Ergebnis der Videokonferenz mit der Regierung von Oberfranken (siehe dort) soll die dargestellte gewerbliche Baufläche auf diesen Bedarf reduziert werden. Die Lagerflächen der bestehenden Firma liegen mehrere hundert Meter vom Ortsrand entfernt und zudem im Wasserschutzgebiet. Sie wurden daher im Flächennutzungsplan zwar als Bestand, jedoch nicht als Bauflächen dargestellt. Die Grenzen des Wasserschutzgebiets fehlen. Dies wird noch ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen des Landratsamtes wird nachgekommen.

Abstimmungsergebnis:

__ : __

8.3. Sonstige Anregungen und Hinweise

3. Sonstige Anregungen und Hinweise

- 3.1 Unter 6.1 wurden die von der Planänderung betroffenen Flächen berechnet. Die Flächenbilanz bezüglich des Ortsteils Vierschau ist fehlerhaft und zu überprüfen.
- 3.2 Im Hinblick auf die erforderliche Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wird auf das Schreiben der Regierung von Oberfranken vom 16.06.2021 hingewiesen. Die Regierung von Oberfranken merkt zutreffend an, dass ein Flächennutzungsplan, der einem Ziel der Raumordnung widerspricht nicht genehmigungsfähig ist.

Mit freundlichen Grüßen

Das Landratsamt trägt zwei weitere Anregungen vor.

Würdigung des Sachverhalts:

Flächenbilanz:

Die Flächenbilanz muss ohnehin aktualisiert werden, wenn sich die dargestellten gewerblichen Bauflächen im Gemeindeteil Trogenau ändern.

Genehmigung:

Die in Trogenau ansässige Firma benötigt eine Erweiterungsfläche von rund 1,5 Hektar. Im Ergebnis der Videokonferenz mit der Regierung von Oberfranken (siehe dort) soll die dargestellte gewerbliche Baufläche auf diesen Bedarf reduziert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen des Landratsamtes wird nachgekommen.

Abstimmungsergebnis:

__ : __

Auslegungsbeschluss:

Der Gemeinderat billigt den vom Ingenieurbüro gefertigten Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes mit den sich aus den Beschlüssen zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung ergebenden Änderungen.

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes für die Gemeindeteile Vierschau und Trogenau mit Begründung ist nach Planänderungen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen. Parallel dazu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren fortzuführen.

Abstimmungsergebnis:

__ : __

III. Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ohne Einwände

9. IHK für Oberfranken, Bayreuth, E-Mail vom 31. Mai 2021
10. Wasserwirtschaftsamt Hof, E-Mail vom 4. Juni 2021
11. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth, Schreiben vom 15. Juni 2021, eingegangen am 17. Juni 2021
12. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg, E-Mail vom 16. Juni 2021
13. Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, Hof, E-Mail vom 16. Juni 2021
14. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Münchberg, Schreiben vom 16. Juni 2021, eingegangen am 18. Juni 2021
15. Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg, E-Mail vom 17. Juni 2021
16. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg, Schreiben vom 24. Juni 2021, eingegangen am 29. Juni 2021
17. Stadt Rehau, 8. Juni 2021, eingegangen am 10. Juni 2021

IV. Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ohne Äußerung

Alle Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden im Schreiben vom 25. Mai 2021 gebeten, bis spätestens 28. Juni 2021 zu der Bauleitplanung Stellung zu nehmen. Stillschweigend wurden noch Stellungnahmen berücksichtigt und in diese Abwägung eingearbeitet, die bis zum 30. September 2021 eingegangen sind. Nachdem auch dieser Termin ohne Stellungnahme seitens einzelner Stellen verstrichen ist, wird davon ausgegangen, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanung nicht berührt werden. Zur Vollständigkeit werden diese Stellen nachfolgend aufgeführt:

18. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Wunsiedel, Außenstelle Hof

19. Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, Bamberg

20. Handwerkskammer für Oberfranken, Bayreuth

21. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Hof

22. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat Bauleitplanung, München

23. Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Oberfranken, Bamberg

24. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg

25. Herr Bertram Popp, Kreisheimatpfleger, Schwarzenbach a.d. Saale

26. Gemeinde Gattendorf

27. Gemeinde Döhlau

28. Gemeinde Eichigt

29. Gemeinde Triebel



Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 26. Oktober 2021
Aufgestellt: Kronach, im Oktober 2021