

B R A U N Landschaftsarchitekten  
Sendelbachstr. 63  
  
97209 Veitshöchheim

*Ihr Zeichen / Unser Zeichen:*

*Bearbeiter/in:*  
Weber

[Kreisgruppe@bn-forchheim.de](mailto:Kreisgruppe@bn-forchheim.de)  
[www.bn-forchheim.de](http://www.bn-forchheim.de)

*Datum:*  
11.10.22

## **Stellungnahme zum Vorentwurf zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Dormitz mit Erleinhof**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BUND Naturschutz (BN) bedankt sich für die Einbeziehung in das Anhörungsverfahren zum oben genannten Vorgang.

Ziel des BUND Naturschutz ist die Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen der Menschen vor weiterer Zerstörung. In diesem Sinne setzt sich der BUND Naturschutz u.a. für den Schutz der Heimat in ihrer kulturellen Vielfalt und die Erhaltung der natürlichen Landschaft mit ihrer Artenvielfalt ein.

Wir nehmen wie folgt Stellung:

**Der BUND Naturschutz in Bayern e.V. lehnt den Flächennutzungsplan (FNP) in der vorgelegten Form ab.**

Da für die vorgelegte Planung ein entsprechender Bedarf nicht nachgewiesen wird, handelt es sich um einen Eingriff, der nach Art. 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu unterlassen ist.

### **Wohnbebauung**

Die geplanten Bauflächen gehen weit über den lokalen Bedarf hinaus. Die Verstärkung des Pendlerverkehrs wäre zu erwarten.

Der Wunsch nach billigem Bauland und der Wunsch der Gemeinden nach „Bevölkerungswachstum“ kann unter den heutigen Voraussetzungen nicht mehr Hauptgrundlage für die Ausweisung von Bauland sein.

## **Raumplanung**

**Die nach der Regionalplanung Oberfranken-West zulässige organische Entwicklung wird weit überschritten und entspricht nicht den Vorgaben der ländlichen Entwicklung.**

Auszug Regionalplan Oberfranken-West:

Ökologische Erfordernisse für die Entwicklung der Region und ihrer Teilräume

2.1 (Z) Die natürlichen Lebensgrundlagen sind in der Region und ihren Teilräumen nachhaltig zu schützen, zu erhalten und vor allem im nördlichen Regionsgebiet, im Verdichtungsraum Bamberg, im Mittelbereich Forchheim und im Nahbereich Neunkirchen a. Brand zu verbessern.

(Z) Boden, Wasser und Luft sollen von Schadstoffen, die den Naturhaushalt belasten, befreit und freigehalten werden. Eine vielfältige Pflanzen- und Tierwelt soll dabei angestrebt werden.

2.2 (Z) In allen Teilen der Region ist die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu sichern, Überbeanspruchungen sind zu vermeiden. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beanspruchte Landschaftsbereiche sollen erhalten werden.

## **Flächenverbrauch**

Das „5 ha-Ziel“ als Richtgröße mit dem Zeithorizont 2030 sowie die Entwicklung wirkungsvoller Steuerungsinstrumente für den Flächenverbrauch sind im Koalitionsvertrag 2018-2023 von CSU und FW vereinbart (Koalitionsvertrag Kap. IV.2, S. 41/42).

**Um das „5 ha-Ziel“ zu erreichen, könnte die Gemeinde Dormitz, gemessen an der Fläche und Einwohnerzahl innerhalb von 20 Jahren maximal 5,8 ha Wohnbebauung inklusive Erschließung ausweisen.**

Der vorliegende FNP macht jedoch innerhalb von 20 Jahren eine Neuausweisung von 25,01 ha Wohnbebauung, 2,2 ha Mischflächen und 4,04 ha Gewerbegebiet möglich. Hinzu kommt der Verlust von wertvollen Ackerflächen von insgesamt zusätzlichen 18,6 ha durch den Bau der Umfahrung Dormitz -West, an der trotz Klima- und Energiekrise weiterhin festgehalten werden soll.

Begründung S. 58 Zitat.:“ Durch die geplante Wohnbaufläche und die geplante gewerbliche Baufläche gehen der Landwirtschaft Ackerfläche verloren. Die Beeinträchtigung wird aufgrund der Eingriffsgröße als gering angesehen.“

Der BN widerspricht dieser Schadensabwägung vehement, denn Boden ist ein nicht vermehrbares Gut. Seine Überbauung und Versiegelung sind in der Regel irreversibel, entziehen Flächen elementaren Nutzungen, wie Landwirtschaft, Naturschutz, Trink- und Hochwasserschutz, Klimaausgleich oder Erholung, und führen zu ineffektiven Raumstrukturen.

Innerhalb von 20 Jahren gehen der Gemeinde Dormitz mit dem vorliegenden FNP-Vorentwurf insgesamt 49,85 ha Land mit vorwiegend hoher Ertragsfähigkeit (Acker- und Grünlandzahlen betragen 42 bzw. 47) verloren. Die geplanten Wohnbauflächen, die geplanten Mischgebietsflächen und die geplanten gewerblichen Bauflächen liegen lt. Landschaftsplan der Gemeinde Dormitz in Gebieten mit mittlerer Ertragsfähigkeit, regional betrachtet sogar mit hoher Ertragsfähigkeit (Acker- und Grünlandzahlen betragen 42 bzw. 47 für den Landkreis Forchheim). Hinzu kommen 8,12 ha Ausgleichs- und Ersatzflächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr zur Verfügung stehen. Darüber hinaus, wie bereits erwähnt 18,6 ha Ackerland für die Umfahrung Dormitz-West. Es handelt sich hier also um insgesamt von 66,57 ha, die bis 2042 der Landwirtschaft entzogen werden, sodass nicht von einer geringen Eingriffsgröße gesprochen werden kann. Der Landverbrauch des Neubaus der Verbindungsstraße entlang der Schwabach ist hierin noch nicht enthalten.

Die vorgelegte Planung lässt eine Abwägung aller Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB mangels Unterlagen nicht zu. Es fehlen eine nachvollziehbare Begründung nach § 2a BauGB, eine Erläuterung und Bewertung der geprüften Planungsalternativen, sowie eine Begründung, warum die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht angewandt werden soll.

Die Gemeinden sind gefordert, entsprechende Instrumente (Baugebote, Umlegung von Bauland, Förderung von Ausbau, Nachverdichtung, Entsiegelung etc.) für die Schaffung von Wohnraum zu nutzen, um damit den Flächenfraß zu stoppen. Durch Baugebote nach § 176 BauGB soll eine tatsächliche Nutzung ausgewiesener Baugrundstücke in vertretbarem Zeitraum gewährleistet und Baulücken nach § 34 BauGB geschlossen werden.

## **Gewerbegebiete**

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Um bei einer wachsenden Bevölkerung eine angemessene Versorgung zu sichern und einer einseitigen Entwicklung zur reinen Wohngemeinde entgegenzuwirken, will die Gemeinde mit einer Einwohnerzahl von knapp über 2000 einer gewerblichen Baufläche von insgesamt 10,31 ha nach Umsetzung des FNP vorhalten.

Im Vergleich: das Gewerbegebiet Forchheim- Nord umfasst BP 14,7 ha., Forchheim hat eine Einwohnerzahl von 32.907 (Stand 06.07.2020).

**Der BN widerspricht dieser überzogenen Neuausweisung, weil, weder der Bedarf für so immens große Gewerbeflächen nachgewiesen ist (z.B. durch ansiedlungswillige Firmen), noch eine Aufstellung vorhandener, bereits erschlossener Gewerbeflächen vorgelegt worden ist. Des Weiteren fehlen Unterlagen zu potentiellen Nachverdichtungsmöglichkeiten an bestehenden Gewerbebetrieben sowie eine Analyse von Flächenrecyclingpotentialen.**

Das Gewerbegebiet Langenau soll um 4,04 ha erweitert werden. Für dieses Gewerbegebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, er wurde durch ein Normenkontrollverfahren wegen mangelnder Würdigung der unzureichenden Zufahrt für nicht rechtskräftig erklärt. Es besteht allenfalls eine Duldung der bestehenden Betriebe. Eine weitere Ausweisung von zusätzlich 4,04 ha wird wegen der fehlenden Zufahrt abgelehnt.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern fordert in zahlreichen Zielvorgaben ausdrücklich die Verhinderung der weiteren Landschaftszersiedelung, bodensparende Formen bei der gewerblichen Entwicklung, verstärkte Anstrengungen zu Klima- und Landschaftsschutz und eine vorrangige Verkehrserschließung mit dem ÖPNV. Das geplante Konzept widerspricht diesen Zielen eklatant.

Der Bund Naturschutz fordert, die Ausweitung des Gewerbegebietes Langenau zu streichen und sich auf die Erweiterung des 2. BA des Mischgebietes Bierleinswiesen mit einer Fläche von 2,20 ha zu beschränken.

## **Verkehr und Infrastruktur**

Durch die umfassenden Neuausweisungen vor allem im Westen und Südwesten von Dormitz wird der Ziel- und Quellverkehr enorm steigen. Schule und KiTa- Einrichtungen befinden sich lediglich im Osten der Gemeinde, sodass der gesamte Zubringerverkehr über die schmale Nepomuk- Brücke geführt werden muss.

### **Der FNP lässt ebenfalls praktikable und sicherer Radwege durch den Ort und als Verbindung zu den Nachbargemeinden vermissen.**

Die Darstellung, dass ein innerörtlicher Radwegeausbau in Dormitz bereits vorhanden ist, ist zutreffend. Jedoch sind diese Verbindungen unzureichend und gefährlich.

Die Radwegeverbindung Neunkirchen – Dormitz erfordert nach dem Brückenneubau am Ortseingang ein gefährliches Queren der Hauptstraße, sie birgt ein sehr hohes Unfallrisiko und muss dringend nachgebessert werden. Alternative Radwege parallel zur Hauptstraße sollten ebenfalls aufgenommen werden.

### **Ein Radverkehrskonzept ist dringend erforderlich.**

## **Straßenneubau**

Der Bau der Umfahrung Dormitz – West wird aus den bereits dargelegten Gründen vollständig, siehe Einwendungen des BN zur Planfeststellung 2015, abgelehnt.

Der BN erhebt erhebliche Einwände gegen den Neubau der Verbindungsstraße zwischen der Verlängerung Kleinsendelbacher Straße bis zur Schwabach Straße über die Fl. Nummern 763,767,768,769,769/3. Diese Trasse führt durch Hochwassergebiete der Schwabach, durchkreuzt Wildwechsel und zerschneidet wertvolle Biotopvernetzungen für wildlebende Arten, wie Biber, Eisvogel, Feldlerche, Rotmilan, Habichtskauz, Rohrweihe, Weißstorch, Neuntöter, Schwarzspecht und verschiedene streng geschützte Fledermausarten.

Jede Bebauung ist gemäß Art. 6 BayNatSchG als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten. Danach gilt es vorrangig, „vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (BayNatSchG Art. 6a) (primäre Vermeidungspflicht). Nur wenn Eingriffe unvermeidbar und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht vorrangig sind (BayNatSchG Art. 6a (2)) kann bzw. muss lt. BayNatschG Art. 6 ein entsprechender Ausgleich oder Ersatz geleistet werden.

### **Dieser Straßenneubau ist als vermeidbar einzustufen. Auch die Bayerische Verfassung verlangt den größtmöglichen Schutz der Naturgüter, also der menschlichen Lebensgrundlagen - gerade als ausdrückliche Aufgabe der Gemeinden.**

## **Energie**

Im Vorentwurf FNP wird als Energieträger lediglich auf Gas und Strom verwiesen.

**Die Zukunft liegt jedoch bei den „Regenerativen Energien“ und jene am besten in Bürgerhand. Vorrangflächen für die Energiegewinnung aus Sonne und Wind sollten ausgewiesen werden.** Um wertvolles Ackerland nicht zu verlieren sei hier auf Agri-Photovoltaik-Anlagen verwiesen, sie bieten die Chance die Ernte vor Hagel, Frost und Dürre zu schützen und ermöglicht Landwirten eine Doppelnutzung und Gewinnabschöpfung ihrer wertvollen Flächen.

## **Biotopverbund**

Seit dem Volksbegehren "Artenvielfalt und Naturschönheit in Bayern – Rettet die Bienen" (2019) und der damit verbundenen Novellierung des Bayerischen Naturschutzgesetzes gibt es festgelegte Ziele für den Ausbau des bayernweiten Biotopverbundes. Bisher sind rund 9 % der Offenlandfläche in Bayern (Stand 2020) in den Biotopverbund integriert. Dieser soll gemäß dem bayerischen Naturschutzgesetz bis zum Jahr 2030 auf mindestens 15 % der bayerischen Offenlandfläche erweitert werden (10 % bis 2023 und 13 % bis 2027).

**Der BN fordert dieses Ziel des Biotopverbundes in den Flächennutzungsplan aufzunehmen und im Plan darzustellen. Es wurde lediglich der Bestand von Biotopen aufgenommen, es sollten jedoch auch neue geschaffen werden.**

## **Grünordnung**

„Innerhalb der bestehenden Wohnbauflächen wurden radiale und tangentiale Grünverbindungen mit Anschluss in die freie Landschaft geschaffen. An wichtigen fußläufigen Verbindungen innerhalb bereits bebauter Gebiete wurde bereits darauf hingearbeitet, diese mit Großgrün (Straßenbaum) zu begleiten.“

**Es wird angeregt neben den bestehenden Grünverbindungen innerhalb der Wohnbebauung, neue zu schaffen. Um der Klimakrise entgegenzuwirken und um eine Klimaanpassung zu erwirken, regen wir an innerhalb der Wohnbebauung auf öffentlichem Grund Großbäume vorzusehen. Bestehende Großbäume müssen erhalten, zeichnerisch dargestellt sein und unter Schutz gestellt werden z. B. in der Sebalder Straße, Kirchenstraße, Raiffeisenstraße, Frankenstraße, Am Tiefen Weg, An den Eichen, Erleinhofer Straße.**

## **Randeingrünung als Übergang in die freie Landschaft**

**Für einen ausreichenden Lärm- und Sichtschutz für die geplante Umfahrung und für einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft an den äußeren Rändern zur Landschaft hin ist bei Wohngebieten ein mindestens fünf Meter breiter und bei Gewerbegebieten ein mindestens zehn Meter breiter Gehölzstreifen aus einheimischen Gehölzen nötig und entsprechend zeichnerisch darzustellen. Diese sollten in öffentlichem Eigentum sein.**

## **Biotope innerhalb der Bebauung**

Der Schutz der unter Art. 6d1/Art.16 stehenden wertvollen Biotope 6332-0244-9 und 6432-0056-4 ist unter allen Umständen zu gewährleisten. Es muss darauf geachtet werden, dass während der Bauphasen entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden, um diese sensiblen Bereiche vor Eingriffen zu bewahren.

## **Fließgewässer**

Der Art. 42 BayWG schreibt dem Unterhaltspflichtigen von Fließgewässern vor „die Ufer und die Uferstreifen möglichst naturnah zu gestalten und zu bewirtschaften“ und außerdem „die biologische Wirksamkeit des Gewässers zu erhalten und zu fördern“.

Aus diesem Grund schlägt der Bund Naturschutz als Maßnahme zur Entwicklung der Natur eine naturnahe Gestaltung (Mäander, Auskolkungen, Flussdynamik zulassen) des Gewässerabschnittes entlang des Brandbaches von Fl. Nr. 774 bis Fl. Nr. 776 vor.

Mit freundlichen Grüßen

*Ulrich Buchholz*

gez. Dr. Ulrich Buchholz  
1. Vorsitzender)

Für Rückfragen steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Ortsgruppe Neunkirchen a.Br. u.U.  
Vorsitzende  
Karin Weber  
Richard-Wagner-Str. 2, 91077 Dormitz  
Telefon 09134- 7259  
[weber.biohandel@freenet.de](mailto:weber.biohandel@freenet.de)