
(Name)

Gräfenberg, den _____
(Datum)

(Anschrift)

Stadt Gräfenberg
Haupt- und Bauamt
Kirchplatz 8
91322 Gräfenberg

Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Gräfenberg – Öffentlichkeitsbeteiligung Einwendungen als Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgende Einwendungen sende ich als Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB form- und fristgerecht zum Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan, wie er vom Stadtrat am 06.06.2024 gebilligt wurde:

- Das Bebauungsgebiet Am Michelsberg (die Gebiete mit den Kennzeichen W1, M1, G3, Gem1 und Gr1) entspricht mit einer Größe von über 120.000 qm nicht der Zielsetzung, mit Flächen sparsam umzugehen. Die Dimension dieses Bebauungsgebiets übersteigt den Bedarf der nächsten Jahrzehnte bei weitem. Alternativen und Maßnahmen zur Innenentwicklung, Nutzung von Leerstand und Baulücken sowie Ortsabrundungen wurden nicht ausreichend berücksichtigt. Ein wirksames Leerstands- und Baulückenmanagement wurde von der Stadt Gräfenberg bisher nicht etabliert – dazu würde beispielsweise gehören, die Besitzer von leerstehenden Gebäuden und Baulücken wiederholt zu kontaktieren und auf ihre Verantwortung für eine sinnvolle und flächensparende Stadtentwicklung hinzuweisen sowie die zur Verfügung stehenden baurechtlichen und verwaltungstechnischen Mittel komplett auszunutzen. Das ist bisher auch nicht ansatzweise der Fall.
- Die Ausweisung einer solch großen neuen Fläche zur Bebauung wie das geplante Bebauungsgebiet Am Michelsberg (W1, M1, G3, Gem1 und Gr1) ist im Hinblick auf Risiken der Flächenversiegelung bei Starkregenereignissen kontraproduktiv.
- Die Erschließung des Bebauungsgebiets Am Michelsberg (W1, M1, G3, Gem1 und Gr1) ist nicht sinnvoll möglich, weil über mehrere Jahrzehnte entweder eine Siedlung ohne Anbindung an die Stadt entsteht oder lange Erschließungswege ohne entsprechenden Nutzen gebaut werden müssen. Kindergärten und Schulen sind für Kinder fußläufig sehr schwer bzw. überhaupt nicht zu erreichen und die Beförderung der Kinder dorthin mit dem PKW erfordert große Umwege. Eine ÖV-Erschließung fehlt völlig und lässt sich auch nicht sinnvoll herstellen bzw. würde einen sehr großen Aufwand bedeuten. Das Baugebiet ist daher insbesondere für junge Familien unattraktiv. Ärztehaus und Apotheke sind für bewegungseingeschränkte Bürgerinnen und Bürger fußläufig nicht erreichbar.
- Durch das Baugebiet Am Michelsberg (W1, M1, G3, Gem1 und Gr1) würde ein Bereich bebaut, in welchem Landschaft und Natur in unmittelbarer Nähe zur Stadt noch relativ intakt sind (Streuobstwiesen). Durch die zwei großen Steinbrüche direkt in der Nähe der Stadt sind

solche Bereiche in der Umgebung der Stadt sonst kaum noch vorhanden. Von dieser Zerstörung von Landschaft und Natur, die ohne ein sinnvolles Konzept erfolgt (siehe oben), bin ich als Bewohner der Stadt, der dieses Gebiet zur Naherholung nutzt, persönlich betroffen.

- Das geplante, große Baugebiet Am Michelsberg (W1, M1, G3, Gem1 und Gr1) würde erhebliche Investitionen in Infrastruktur wie Straßen, Oberflächenentwässerung, Abwasserkanäle, etc. erfordern, die sich - wenn überhaupt - erst über Jahrzehnte amortisieren und dadurch den städtischen Haushalt über lange Zeit erheblich belasten. Der Spielraum der städtischen Finanzen würde auf unabsehbare Zeit erheblich eingeschränkt. Davon bin ich als Bürger der Stadt persönlich betroffen.
- Das geplante Baugebiet Am Michelsberg (W1, M1, G3, Gem1 und Gr1) ist durch die Lage zwischen zwei Steinbrüchen in seiner Attraktivität extrem beeinträchtigt. Ein Wohnort an dieser Stelle ist nicht attraktiv, da an 365 Tagen im Jahr rund um die Uhr, also auch nachts sowie an Sonn- und Feiertagen, ein dauerhafter Lärmpegel herrscht. Hinzu kommt der Straßenlärm von der B2 in Richtung Bayreuth und der Staatsstraße in Richtung Egloffstein, die beide in unmittelbarer Nähe zu dem geplanten Baugebiet liegen.
- Das betreffende Gebiet Am Michelsberg (W1, M1, G3, Gem1 und Gr1) ist neben der Lärmbelastung stark belastet durch regelmäßige, heftige Erschütterungen von den Sprengungen in den Steinbrüchen sowie durch die Abgase einer Abfallmitverbrennungsanlage (gefährliche Abfälle), deren Schornstein sich in Sichtweite befindet. Weitere Belastungen sind regelmäßige beträchtliche Staubwolken sowie die Nähe zu einer Mülldeponie, in der auch die Regierung von Oberfranken die Deponierung von Giftmüll (Galvanikabfälle) nicht ausschließt. Angesichts der Vielzahl von Belastungen kann man bauwillige Personen und künftige Neubürgerinnen und -bürger nicht mit gutem Gewissen davon zu überzeugen, in ein solches Gebiet zu bauen. Potenzielle Käuferinnen und Käufer müssten vor Kaufabschluss auf diese Umstände hingewiesen werden, um spätere Rückabwicklungen auszuschließen. Es ist zweifelhaft, ob sich angesichts der Belastungen viele Käufer für Grundstücke in dieser unattraktiven Lage finden werden. Die Investitionen für die Erschließung (siehe oben) werden sich daher nicht amortisieren. Durch die zu erwartende enorme Belastung des städtischen Haushalts bin ich persönlich betroffen.
- In unmittelbarer Nähe zu dem Gebiet Am Michelsberg (W1, M1, G3, Gem1 und Gr1) befindet sich der Steinbruch Endress. Dieser steht in der Kritik, über lange Zeit hinweg Schweröle verbrannt und Abgase teilweise ebenerdig ausgeleitet zu haben. Mutmaßliche Verstöße gegen Genehmigungsaufgaben in der Vergangenheit lassen Zweifel an einem verantwortungsvollen, unschädlichen Betrieb mit Rücksicht auf ein nahegelegenes Wohngebiet aufkommen.
- Im Westen der Stadt sieht die Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit dem Gebiet W5 die Bebauung in der seit Jahrzehnten aus gutem Grund freigehaltenen Frischluftschneise für die Stadt Gräfenberg vor. Die Frischluftschneise ist für die Luftzirkulation im Altstadtkern unerlässlich und würde durch das Baugebiet W5 unwiederbringlich verstopft. Die Frischluftschneise wurde im Rahmen des ISEK-Projekts (integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) unter Mitwirkung der Bürger und auf eindringlichen Rat der Planer konzipiert. Für das ISEK-Konzept wurden nennenswerte kommunale Gelder ausgegeben. Durch die geplante Verbauung der Schneise wird die gesamte Frischluftschneise unwirksam und das Klima im Stadtgebiet erheblich verschlechtert. In Zusammenhang mit dem globalen Klimawandel ergeben sich erhebliche Risiken und Verschlechterungen für das Stadtgebiet mit schweren Belastungen für Gesundheit und Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger. Davon bin ich persönlich betroffen.

- Die im vorliegenden Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans vorgesehene Ausweisung des gesamten ehemaligen Steinbruchs westlich der B2 (Flurnummern 747 und 748) als Gewerbegebiet wird in der Begründung nicht thematisiert. Der bestehende Standort des Natursteinbetrieb ist dabei unstrittig (Stadtratsbeschluss), aber das betrifft im Wesentlichen nur die Flurnummer 747 und nicht den Rest des Steinbruchs. Steinbrüche sind nach dem Ende des Gesteinsabbaus zu renaturieren und der Öffentlichkeit wieder zugänglich zu machen. Dafür würde sich die restliche Fläche des ehemaligen Steinbruchs sehr gut eignen. Derzeit wird das Gelände als Stellplatz für Baufahrzeuge und andere möglicherweise belastete Materialien in einem ökologisch sensiblen Bereich genutzt. Dieser Zustand könnte durch eine entsprechende Ausweisung als zu renaturierender Steinbruch mit Funktionen für Naherholung und Naturschutz beseitigt werden, zumal für die Firma Endress auf der anderen Seite der B2 ein großzügiges Sondernutzungsgebiet ausgewiesen wurde, das als Ersatzfläche genutzt werden kann. Der Bereich des Natursteinbetriebs sollte daher als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden, aber der Rest des Steinbruchs nicht.
- In dem vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplans fehlen Festlegungen für Renaturierung und Nachnutzung der bestehenden Steinbrüche nach Beendigung des Gesteinsabbaus. Solche Festlegungen sind unbedingt in den Flächennutzungsplan aufzunehmen, um die Interessen der Stadt Gräfenberg und ihrer Bürgerinnen und Bürger zu wahren sowie gleichzeitig zu dokumentieren, dass hier ein Bedarf und ein öffentliches Interesse bestehen, die Flächen nach Beendigung des Gesteinsabbaus für Naherholung und Naturschutz zu sichern.

Weitere Stellungnahmen:

- _____

- _____

- _____

(Ort, Datum, Unterschrift)