ROF-SG34-8314.3-53-6-3

Bauleitplanung der Gemeinde Großheirath, Landkreis Coburg
Aufstellung des Bebauungsplans „Rossach Nord“ und gleichzeitige 15. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Vermerk
Stellungnahme des SG 34 Städtebau der Regierung von Oberfranken

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans "Rossach Nord" und mit paralleler 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Großheirath macht das SG 34 Städtebau der Regierung von Oberfranken folgende Anregungen und Hinweise:

- Ein privater Investor beabsichtigt am nördlichen Rand des Ortsteils Rossach Mischgebietsflächen im Umfang von rd. 4.200 m² (zzgl. Verkehrs- und Grünflächen) zu entwickeln. Geplant sind fünf Wohnhäuser sowie eine Lagerhalle.
  Da es sich aktuell um Wiesen bzw. Ackerfläche im Außenbereich handelt, wir durch die Gemeinde Großheirath ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan, welches bislang eine Darstellung des Geltungsbereichs als Misch- bzw. Gewerbegebiet vorsieht, im Parallelverfahren geändert.

- Die Gemeinde Großheirath ist Teil der Allianz B303+. 2021 wurde hierfür ein Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) aufgestellt und gemeinsame Ziele festgelegt. Handlungsfeld C umfasst die Innenentwicklung und Ortskerne und sieht u.a. Innen- vor Außenentwicklung vor. 2023 wurde zudem ein Vitalitäts-Check durchgeführt.
  Weder das Entwicklungskonzept noch die Ergebnisse des Vitalitäts-Checks finden bislang in der Begründung Berücksichtigung. Die Planung ist mit den Aussagen und Zielen des ILEK abzugleichen.

- Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1a BauGB) ist die Notwendigkeit der zusätzlichen Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für bauliche Nutzungen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können (vgl. § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB).

  Mit Blick auf das Luftbild sind im Ortsteil Rossach und im weiteren Gemeindegebiet Nachverdichtungspotentiale und Baulücken zu verzeichnen, die vorrangig zur Schaffung von Wohnbauflächen eingesetzt werden sollten. Zudem bestehen zahlreiche bislang nicht entwickelte Bebauungspläne, wie z.B. "Mittelholz II" direkt in Rossach.

Aussagen zu den bestehenden Innenentwicklungspotentialen fehlen bislang. Im Rahmen des Vitalitäts-Checks wurden allein in Rossach 11 klassische Baulücken und 13 Leerstände erhoben.

Die Erforderlichkeit zur Überplanung von Außenbereichsflächen ist daher aktuell u.E. nicht gegeben. Sie wäre im nächsten Schritt ausführlich und nachvollziehbar darzulegen. In diesem Zusammenhang sind auch die Aktivitäten der Gemeinde Großheirath zu Aktivierung der Potentiale darzustellen.

Hinsichtlich der Begründung eines Bedarfs an Wohnbauflächen wird auf die Ausführungen in den "Planungshilfen für die Bauleitplanung 2020/21" des StMB bzw. der Auslegungshilfe "Anforderung an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsfläche für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung" verwiesen.

- Lage und Grundstückszuschnitt sind u.E. nicht für eine nachhaltige Wohnbauentwicklung geeignet und entsprechend keiner sinnvollen städtebaulichen Entwicklung. Wir bitten die Planung vor dem Hintergrund anderweitiger Entwicklungsmöglichkeiten dringend zu überdenken.

- Sollte an einer Entwicklung festgehalten werden, bitten wir dringend das städtebauliche Konzept zu überprüfen, dass u.E. nicht überzeugt. Die Attraktivität der Bauflächen vor dem Hintergrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung und der damit verbundenen Immissionen, der unattraktiven Erschließung und Adressbildung darf bezweifelt werden. Vor dem Hintergrund, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, sollte das Verfahren erst nach Vorlage eines überzeugendes Bebauungs- und Erschließungskonzept in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplans (Lageplan, Ansichten, Schnitte) entwickelt werden, dass Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird und entsprechend umzusetzen ist.
  Auch sollte die Bebauungsform Einfamilienhaus vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnungsangebots und (zukünftiger) Wohnungsbedarfe überdacht werden. Die Schaffung eines diverseren Wohnraumangebots wurde auch als Ziel des ILE Allianz B 303+ formuliert.

  Hierzu wird insbesondere auf § 1 Abs. 5 BauGB verwiesen: *"Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen."*

- Wir bitten in die weiteren Überlegungen und Abwägung insbesondere auch die Belange der Wirtschaft und damit der unmittelbar und im Weiteren angrenzenden gewerblichen Betriebe einzubeziehen. Auch ist darzustellen, wie die geplante Wohnbauentwicklung mit der Festsetzung eines Mischgebiets vereinbar ist. Ein Mischgebiet sieht ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohn- und gewerblicher Nutzung vor, ohne dass eine der Nutzungen dominiert.
  Hierzu wird im Besonderen auch auf § 3 Satz 2 BauGB hingewiesen.

- Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt werden. Konstitutive Bestandteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB sind (1.) der Vorhaben - und Erschließungsplan, (2.) der eigentliche Bebauungsplan und (3.) der Durchführungsvertrag. Das kumulative Vorliegen dieser drei Elemente sowie deren inhaltliche Übereinstimmung sind Wirksamkeitsvoraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
  Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und kann dessen ausschließlicher Regelungsgegenstand sein (vgl. VGH München, Beschluss v. 31.08.2018 – 15 ZB 17.1003 - Bürgerservice - VGH München, Beschluss v. 31.08.2018 – 15 ZB 17.1003 (gesetze-bayern.de))

  Wir bitten hierzu in der Begründung auch auf das Thema Durchführungsfrist einzugehen. Inwiefern ist der Vorhabenträger in der Lage, das Vorhaben (bestehend aus fünf Einfamilienhäuser und einer Lagerhalle) innerhalb einer festzulegenden Frist umzusetzen? Werden die Einfamilienhäuser durch den Investor errichtet und anschließend verkauft? Was passiert, wenn sich nicht für alle Grundstücke Käufer finden und die Entwicklung nicht wie geplant umgesetzt werden kann?

- Die vorliegende Begründung ist in ihrer inhaltlichen Darstellungstiefe zu ergänzen: Eine Begründung muss die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (z.B. Ausschluss von Nutzungen, getroffenen Höhen- und Gestaltungsfestungen) und wesentlichen planerischen Entscheidungen begründen (nicht nur benennen!) sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung (z.B. Kosten sowie Folgekosten) darlegen.

- Weiter weisen wir darauf hin, dass das Schutzgut "Fläche" im Umweltbericht zu behandeln ist.

Bayreuth, 02.11.2023
Regierung von Oberfranken
ROF-SG34 (Regierung von Oberfranken - Sachgebiet 34)

Maier
Bauoberrätin