



Regierung von Unterfranken • 97064 Würzburg

Stadt Bad Neustadt a. d. Saale
Bauverwaltung
Rathausgasse 2
97616 Bad Neustadt a. d. Saale

Per E-Mail an:
alexander.schild@bad-neustadt.de

Ihre Zeichen,	Unser Zeichen	Telefon (09 31)	Telefax (09 31)	Zi.-Nr.	Datum
Ihre Nachricht vom	Sachbearbeiter	380-██████	380-██████	██████	15.11.2022
31-610-54119-We/Sd	24-8314.1307-6-16-3	██████████@reg-ufr.bayern.de			
06.10.2022	██████				

Stadt Bad Neustadt a. d. Saale, LK Rhön-Grabfeld
Aufstellung Bebauungsplan „Westlich des Lebenhaner Weges / 2. Erschließungsabschnitt“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB
Landesplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Aufstellung des im Betreff genannten Bebauungsplans (BP) soll im Wesentlichen ein Neubaugebiet für 41 Wohnbaubaugrundstücke zwischen ca. 518 bis 984 qm am nordwestlichen Ortsrand von Brendlorenzen, einem Ortsteil vom Oberzentrum Bad Neustadt an der Saale, ausweisen. Im Osten des Gebiets ist zudem eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ vorgesehen. Im Flächennutzungsplan (FP) ist die Fläche bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Sie wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Der Großteil der Ausgleichsflächen soll extern in der Gemarkung Herschfeld entstehen. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 4,9 ha.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Postfachadresse	Hausadresse	Dienstgebäude	Telefon	(09 31) 3 80 - 00	Sie erreichen uns in den Kernzeiten
Regierung von Unterfranken Postfach 63 49 97013 Würzburg	Regierung von Unterfranken Peterplatz 9 97070 Würzburg	H = Peterplatz 9 S = Stephanstraße 2 G = Georg-Eydel-Str. 13 A = Albert-Einstein-Str. 1 Hö = Hörleingasse 1 AN = Alfred-Nobel-Str. 20	Fax E-Mail poststelle@reg-ufr.bayern.de Internet http://www.regierung.unterfranken.bayern.de	(09 31) 3 80 - 22 22	Mo – Do 8:30 - 11:30 Uhr 13:30 - 16:00 Uhr Fr 8:30 - 12:00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung
Bankverbindung BIC: BYLADEMM IBAN: DE7570050000001190315	Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5 Haltestelle Neubaustraße				

und dem Regionalplan der Region Main-Rhön (RP3) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).

1. Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Gemäß den Zielen und Grundsätzen in 3.1 und 3.2 LEP, der Ziele B II 1.1. Abs 2 und B II 2.2 RP3 sowie Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig und flächensparend erfolgen, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen. Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. 3.1 LEP, [Auslegungshilfe](#) zum Bedarfsnachweis). Insbesondere aber erfordert Ziel 3.2 LEP „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

1.1. Demographischer Wandel

Zum demographischen Wandel wird in der Begründung u.a. auf die Bevölkerungsentwicklung der letzten 20 Jahre verwiesen. So war zwischen 2004 und 2014 eine Abnahme und von 2015 bis 2018 ein leichter Anstieg zu beobachten. Seit 2019 sinkt die Einwohnerzahl wiederum. Diese Entwicklung wird auch bis 2039 mit einer Abnahme von 15.277 (2021) auf ca. 14.600 (2039) Einwohnern prognostiziert. Analoge Tendenzen sind auch für den gesamten Landkreis Rhön-Grabfeld festgehalten.

Angesichts der wirtschaftlichen Stärke des Oberzentrums Bad Neustadt a. d. Saale sowie der guten Verkehrsanbindung scheint ein Wechsel aus Zu- und Abnahme über einzelne Perioden am wahrscheinlichsten und eine stetige Abnahme der Bevölkerung über die nächsten 18 Jahre ist nicht zu erwarten.

1.2. Flächenbedarf

Das geplante neue Baugebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,9 ha für 41 Wohnbaugrundstücke. Mit Blick auf den Flächenbedarf, wird auf 49 Anfragen hingewiesen die die Gemeinde zwischen 2019-2021 für den Erwerb von Baugrundstücken registriert hat. Es wird darauf hingewiesen, dass im Stadtgebiet inkl. aller Stadtteile ca. 74 Baulücken im Privatbesitz sind und dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind. Potentiale der Nutzung von ca. 200 leerstehenden Wohngebäude in Bad Neustadt werden versucht durch Fördermittel zu aktivieren. Beides sowohl Nutzen der Baulücken als auch Reaktivierung von Leerstand scheitert aber nach Erfahrung der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale am fehlenden Willen der Eigentümer. Abschließend wird basierend auf der Bevölkerungsentwicklung unter Verwendung des Wohnbaulandbedarfsrechner des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Flächenmanagement-Datenbank 4.2) im Zeitraum von 2020 bis 2040 ein zusätzlicher Wohnbaulandbedarf von 4,2 ha ermittelt.

Mit Blick auf die Nachfrage und die Schwierigkeiten die bestehenden Potentiale von Leerstand und Baulücken zu aktivieren, kann grundsätzlich ein Bedarf an Neubaufäche nachvollzogen werden.

1.3. Bodengüte

Das Plangebiet überlagert landwirtschaftlich genutzte Fläche mit hohen Bodenwertzahlen von über 60. Gemäß dem Grundsatz 5.4.1 LEP und Ziel BIII 1.3 RP3 kommt dem Erhalt hochwertiger Böden auf Grund ihrer hohen Ertragsfähigkeit besondere Bedeutung zu.

Sie sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

1.4. Bewertung und Einordnung

Zunächst wird begrüßt, dass in der Begründung des vorliegenden Bauleitplanentwurfs ein detaillierter Bedarfsnachweis (analog [Auslegungshilfe](#) zum Bedarfsnachweis) dargelegt wird. Daraus ergibt sich, dass grundsätzlich Bedarf für neues Wohnbauland in gewissen Umfang besteht. Allerdings übertrifft der Umfang der geplanten Ausweisung den Bedarf, der aus landesplanerischer Sicht für neue Wohnbauflächen erkennbar ist. Insbesondere mit Blick auf den parallel im Verfahren befindlichen Bauleitplanentwurf für den Stadtteil Dürrnhof, durch den zusätzlich 2,8 ha Wohnbaufläche geschaffen werden sollen, erscheint die Ausweisung von 41 Baugrundstücken

sehr reichlich. Mit insgesamt ca. 7,7 ha übersteigen beide Planungen deutlich die jeweils in der Begründung angegebenen Flächenbedarfe bis 2040. Insbesondere vor dem Hintergrund der hohen Bodengüte im betreffenden Gebiet sollte sparsam mit der Fläche umgegangen und nicht über den Bedarf hinaus geplant werden.

Zusätzlich ist erkennbar, dass nicht alle bestehenden Potentiale ausgeschöpft wurden. In der Planbegründung wurden detaillierte Angaben zur umfangreichen Anzahl der in Bad Neustadt vorhandenen Leerstände und Baulücken gemacht. Über eine aktuelle Abfrage zur Möglichkeit der Reaktivierung bzw. der Verkaufsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer wurde jedoch nicht berichtet. Falls in den vergangenen Jahren keine Abfrage durchgeführt wurde, regen wir an dies nachzuholen, um den oben genannten Zielen und Grundsätzen der nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung (3.1 und 3.2 LEP, der Ziele B II 1.1. Abs 2 und B II 2.2 RP3 sowie Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG) gerecht zu werden.

Aus dem vorliegenden Bauleitplanentwurf lässt sich außerdem schlussfolgern, dass vorwiegend Einfamilienhäuser auf relativ großen Parzellen vorgesehen sind. Um zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung beizutragen sowie vorausschauend auf sinkende Haushaltsgrößen und die Alterung zu reagieren, empfehlen wir dringend, auch kleinere Wohneinheiten, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen. Gemäß Ziel und Begründung B II 2.3 RP3 soll im Oberzentrum Bad Neustadt a. d. Saale auf eine stärkere Siedlungsdichte in den Wohnbaugebieten hingewirkt werden, z.B. durch eine gesunde Mischung von Geschosswohnungsbau und verdichtetem Einfamilienhausbau. Dieser Festlegung wird mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht Rechnung getragen.

Das Sachgebiet 34 Städtebau an der Regierung von Unterfranken teilt die Bewertung der höheren Landesplanungsbehörde und erhebt ebenfalls Bedenken bezüglich des angegebenen Bedarfs und der flächenintensiven Siedlungsform.

2. Bodendenkmal

Wie in der Begründung festgestellt, ist innerhalb des geplanten Wohnbaugebiets ein Bodendenkmal (Siedlung der jüngeren Latènezeit) kartiert. Eine Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege liegt bereits vor.

Nach Grundsatz 8.4.1 LEP sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert

und weiterentwickelt werden. Weiter soll nach dem Ziel B II 5.5 RP3 auf Bodendenkmäler bei der Siedlungsentwicklung Rücksicht genommen werden.

Der Stellungnahme der zuständigen Denkmalschutzbehörden sollte daher ein besonderes Gewicht zugemessen werden.

3. Heilquellenschutz

Das Planungsgebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet Zone D gegen quantitative Beeinträchtigung Bad Neustadt. Gemäß Grundsatz B VIII 2.5 Regionalplan 3 ist anzustreben, den Schutz der Heilquellen so weit wie möglich zu verbessern.

Der Stellungnahme der zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden ist besonders Gewicht beizumessen.

4. Ergebnis

Im Ergebnis entspricht der im Betreff genannte Bauleitplanentwurf nur dann den Erfordernissen der Raumordnung, insbesondere den oben genannten Zielen und Grundsätzen, wenn

- der Umfang des Vorhabens reduziert und insbesondere in Zusammenhang mit dem parallel entwickelten Bebauungsplan "Am Wethfeld / 1.Erschließungsabschnitt" an den tatsächlichen Bedarf angepasst wird.
- auf eine stärkere Siedlungsdichte hingewirkt wird.
- geprüft wurde, ob zunächst bestehende Potentiale der Innenentwicklung (Leerstand oder Baulücken) für die nachhaltige Siedlungsentwicklung genutzt werden können.
- die zuständigen Behörden des Denkmalschutzes und der Wasserwirtschaft der Planung, ggf. unter Maßgaben, zustimmen.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung unter Beteiligung des Sachgebiets Städtebau. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. ■■■■