

Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Laufach über die öffentliche Gemeinderatsitzung vom 14.06.2021

3/0186 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Frohnhofen Ortsmitte“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Die städtebauliche Weiterentwicklung der innerörtlichen Bebauung im Ortsteil Frohnhofen hat in den vergangenen 5 Jahren eine erhebliche Dynamik erfahren. Insbesondere durch den Abriss von Wohngebäuden, beispielsweise die Anwesen „Aschaffener Str. 40“ und „Aschaffener Str. 12“ und der sich anschließenden Neuerrichtung von Wohngebäuden an gleicher Stelle veränderte sich das bisherige Ortsbild zentral („Aschaffener Str. 12“) aber auch am Ortsrand („Aschaffener Str. 40“) gelegen.

Auch die Bauprojekte

- Bauen in zweiter Reihe „Aschaffener Str. 20“,
- Entwicklung eines Wohn-Quartiers nördlich des Feuerwehrgerätehauses („Dorf im Dorf“) mit Planung eines Einzelhandelsgeschäfts,
- die Veräußerung der erheblich sanierungsbedürftigen Wohnhäuser „Aschaffener Str. 15-17“,
- der Abbruch und Wiedererrichtung der Wohngebäude „Steigerer Weg 9“ und „Steigerer Weg 4 - 6“

verändern in naher Zukunft das zum Teil historische Ortsbild nachhaltig.

In allen vg. Bauangelegenheiten besaß/ besitzt die Gemeinde Laufach ohne das Vorhandensein eines rechtskräftigen Bebauungsplans wenig städtebauliche Ein- oder Mitwirkungsmöglichkeiten.

Das „Brauhaus“ mit dem ortsprägenden Gebäudecharakter hat Potential zur Erhaltung aber auch zu einer Neugestaltung, sofern es abgebrochen werden sollte. Damit dieses Grundstück zusammen mit den westlich direkt angrenzenden unbebauten Flurstücken 13990/1 und 13990 Nr. mittels Bebauungsplanaufstellung eine städtebauliche Entwicklung nimmt, die auch der Städteplanung der Gemeinde Laufach entspricht, hält die Verwaltung die Aufstellung eines Bebauungsplans für dringend geboten.

Im Rahmen eines kurzfristig anberaumten Gesprächstermins mit den drei Bürgermeister, den Fraktionsvorsitzenden, GL und Bauamt am 21.05.2021 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Erlass einer Veränderungssperre einmütig befürwortet. Auf besondere Anregung durch GR und 3. BGM Merget sollte in einer sog. „Stufe 2“ eine Erweiterung des B-Plans um das Wohnquartier südlich der Bundesstraße, von Bushaltestelle „Frohnhofen Süd“ weiter nach Osten bis Ende der Bebauung optional mit in die Planung mit einbezogen werden.

Erwähnenswert ist außerdem die Tatsache, dass das „Brauhaus Frohnhofen“ mit seiner Historie ein Bestandteil des Europäischen Kulturweges ist, auf dessen Bedeutung im Informations-Flyer besonders hingewiesen wird.

Das Büro „BMA“ legt nach erfolgter Ortseinsicht am 07.06.2021 folgende Stellungnahme vor:

Ziel der Aufstellung des Bebauungs- u. Grünordnungsplans „Frohnhofen Ortsmitte“ ist die behutsame Fortentwicklung der historisch gewachsenen Strukturen der Ortsmitte von Frohnhofen, unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen an eine regionaltypische Baugestaltung. Des Weiteren sollen mit den Mitteln der Bauleitplanung Rahmen aufgezeigt werden und Planungsvorhaben in gewünschte Bahnen gelenkt werden. Der dörfliche Charakter der Ortsmitte soll für die Zukunft bewahrt bleiben.

Mit Beschluss des Bau-, Verkehr- und Umweltausschusses vom 07.06.2021 ist das Büro bma, Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels auf Basis des Honorarangebotes vom 02.06.2021 mit den Planungsleistungen zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens beauftragt worden.

Vorbehaltlich einer Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde und einer evtl. notwendig werdenden „Vorprüfung des Einzelfalls“ gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB soll der Bebauungsplan als sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

In diesem Fall wird unter Anwendung des Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 des § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2a Absatz 4 BauGB, von der Anfertigung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sollte trotz der Möglichkeit der Verfahrenserleichterung nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (siehe auch § 13a Abs. 2 Nr. 1) durchgeführt werden.

Ferner kann der Bebauungsplan auch beschlossen werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Der Flächennutzungsplan ist bei Bedarf im Wege der Berichtigung anzupassen.

(Ende der Stellungnahme)

Der Bauausschuss hat in öffentlicher Sitzung am 07.06.2021 folgendes beschlossen:

Dem Gemeinderat wird die Aufstellung des Bebauungsplans „Frohnhofen Ortsmitte“ und dem Erlass einer Veränderungssperre als Satzung empfohlen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Laufach beschließt auf Grundlage des § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Frohnhofen Ortsmitte“ für die Areale 1 + 2 im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB neu aufzustellen. Der Geltungsbereich für den Bebauungs-

und Grünordnungsplan „Frohnhofen Ortsmitte“ wird aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich, der Bestandteil dieses Beschlusses ist. Die Beschlüsse sind gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Dritter Bürgermeister Frank Merget und Gemeinderat Till Keller sind gemäß Art. 49 Gemeindeordnung von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Abstimmung: 16:0

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt:

Laufach, 21.09.2021



Friedrich Fleckenstein,
1. Bürgermeister

