



Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth

E-Mail
Gemeinde Heroldsbach
Hauptstraße 9
91336 Heroldsbach

22.05.2026

Ihr Zeichen
Datum Ihrer Nachricht

ROF-SG24-8314.3-65-7-4

Max Murek

(0921) 604-2419

(0921) 604-41258

K 207

Max.Murek@reg-ofr.bayern.de

Unser Zeichen
Ansprechpartner
Telefon
PC-Fax
Zimmer
E-Mail

25.06.2026

Datum

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) Gemeinde Heroldsbach, Landkreis Forchheim Aufstellung Bebauungsplan „Bergfeld“ in Oesdorf Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Dienstgebäude
Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung zur o. g. Planung.

Telefon 0921 604-0
PC-Fax 0921 604-41258
E-Mail poststelle@reg-ofr.bayern.de
www.regierung.oberfranken.bayern.de

Vorhaben

Das Ziel ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Bergfeld“ im Ortsteil Oesdorf der Gemeinde Heroldsbach (ca. 5.025 Einwohner, Stand 31.12.2025) zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zum Zwecke der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Fl. Nrn. 12/2, 392/13, 392/14, 393, 394, 394/8, 394/9 und 394/10 der Gemarkung Oesdorf mit einer Größe von ca. 1,63 ha.

Besuchszeiten
Mo-Do 08:00 – 12:00 Uhr
13:00 – 15:30 Uhr
Fr 08:00 – 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

StOK Bayern in Landshut
IBAN: DE04 7500 0000 0074 3015 15
BIC: MARKDEF1750
Deutsche Bundesbank Regensburg

Raumplanerische Bewertung

Zur Planung bestehen Festlegungen als konkrete fachliche Vorgaben aufgrund verbindlicher Ziele der Raumordnung (Z) und zu berücksichtigender Grundsätze der Raumordnung (G) durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) und den Regionalplan Oberfranken-West (RP 4), deren Ausführungen gem. § 1 Abs. 4 BauGB und Art. 3 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) entsprechend zu beachten sind.



Gegen die Planung werden keine Einwände erhoben. Die teils verdichtete Bauweise, u. a. bestehend aus Mehrfamilien- bzw. Mehrpersonenhäusern wird begrüßt.

Auf das Folgende wird hingewiesen:

Vor Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich sind alle Potenziale der Innenentwicklung zu prüfen und vorrangig zu nutzen soweit sie mit den städtebaulichen Zielen vereinbar und verfügbar sind. (RP 4 B VI 1.5 Z). Das Teilkapitel „Wohnbauflächenbedarfe“ in der Begründung zum Bebauungsplan verweist auf Ergebnisse der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, geht aber auf konkrete Bedarfe nicht ein. Eine diesbezügliche Ergänzung der Begründung wäre wünschenswert. In diesem Kontext wird auf die jüngst aktualisierte „Auslegungshilfe zur standardisierten Bedarfsbegründung für neue Siedlungsflächen“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) (abrufbar unter <https://www.flaechensparoffensive.bayern/werkzeuge/festlegungen-der-landesentwicklung-und-standardisierter-bedarfsnachweis/>) verwiesen.

Hinweise durch nachrichtliche Übermittlung

Von Seiten der im Hause beteiligten Fachstellen werden die folgenden Hinweise zur Berücksichtigung im weiteren Verfahren nachrichtlich übermittelt.

Sachgebiet 32 (Baurecht)

Von Seiten des SG 32 gibt es keine Einwände gegen die bisherige Planung. Die noch fehlenden erforderlichen naturschutzfachlichen Festsetzungen (Ausgleichsfläche, artenschutzrechtliche Maßnahmen etc.) sind im Laufe des Verfahrens noch zwingend zu ergänzen. Hinsichtlich der betroffenen gesetzlich geschützten Biotope sollte sich zudem – falls noch nicht geschehen – mit den zuständigen Naturschutzbehörden abgestimmt werden.

Weitergehende Hinweise zum Natur- und Immissionsschutz sowie Wasserrecht erfolgen durch die jeweils zuständigen Behörden.

Sachgebiet 34 (Städtebau)

Gegen das Vorhaben der Gemeinde Heroldsbach bestehen aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich keine Einwände. Das Vorhaben im Ortsteil Oesdorf baut auf die Aussagen des zuletzt 2025 fortgeschriebenen FNP auf. Die im FNP dargestellte Wohnbaufläche soll für eine neue Wohnbebauung (rund 1,2 ha WA) ausgewiesen werden.

Das ISEK v. 2021 der Gemeinden Hausen und Heroldsbach stellte (Ende 2020) ein Innenentwicklungspotential bei der Gemeinde Heroldsbach in Höhe von 12,3 ha fest. Vor allem handelte es sich um Baulücken (auch im Ortsteil Oesdorf „Im Förstergarten“). Der Begründung zum B-Plan „Bergfeld“ ist dennoch nicht zu entnehmen, inwiefern das Innenentwicklungspotential vorrangig entwickelt wurde und wie der Bedarf für die neue Ausweisung zu begründen ist. Ergänzende Aussagen wären hierzu hilfreich.

Für den Ortsteil Oesdorf wurden im ISEK 2021 Maßnahmen zur Freizeit und Naherholung empfohlen. Es wäre zu prüfen, inwiefern Freizeitangebote (Spielplätze, öffentliche Grünfläche) im Rahmen des B-Plans „Bergfeld“ berücksichtigt werden können (z.B. durch Mehrfachnutzung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken).

Verdichtete flächensparende Wohnformen sind laut Festsetzungen punktuell möglich. Maßnahmen zur Klimaanpassung wie Begrünungsmaßnahmen und Pflanzgebot, Dachbegrünung, Wasserrückhaltung und Verringerung der Versiegelung werden festgesetzt. Dies ist zu begrüßen.

Es soll sichergestellt werden, dass keine (weitere) Baulücke entsteht (Bauverpflichtungen). Strategien zur Mobilisierung des Flächenpotentials sollen parallel (weiter) verfolgt werden.

Fazit

Es wird auf die raumplanerische Bewertung verwiesen sowie um Kenntnisnahme und entsprechende Würdigung der Stellungnahmen von SG 32 und SG 34 gebeten. Insbesondere die weitere Auseinandersetzung mit den bereits erhobenen Flächenpotenzialen und Bedarfen der Wohnbebauung innerhalb der Begründung wäre begrüßenswert.

Diese Stellungnahme beschränkt sich nicht nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und Erkenntnisse aus dem Rauminformationssystem, sondern bezieht auch andere von der Regierung wahrzunehmende Aufgaben ein.

Die abschließende Abwägung der jeweiligen fachlichen Aspekte obliegt der Gemeinde Heroldsbach als Träger der Planungshoheit.

Es wird darum gebeten, nach Verfahrensabschluss die rechtswirksame Fassung des entsprechenden Bauleitplans bzw. der entsprechenden Satzung mit zugehöriger vollständiger Begründung, ggf. zusammenfassender Erklärung sowie Bekanntmachungsnachweis auf digitalem Wege (Art. 27 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs „Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans bzw. einer Satzung nach BauGB“ an die E-Mail-Adresse poststelle@reg-ofr.bayern.de zu übermitteln.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Murek