

Kontaktperson für die unterzeichnenden Bürgerinnen und Bürger:

Martin Truckenbrodt
Sonneberger Str. 244
965248 Frankenblick OT Seltendorf
Tel. 036766 84790
E-Mail Martin@Truckenbrodt.eu

an die

Gemeinde Frankenblick
Bürgermeisterin Ute Müller-Gothe
Schlossgasse 20
96528 Frankenblick

sowie an

- Parteien und Wählergruppen des Gemeinderats Frankenblick
- Hauptamt der Gemeinde Frankenblick
- Bauamt der Gemeinde Frankenblick
- Rechtsaufsichtsbehörde des Landkreises Sonneberg
- Bauverwaltungsamt des Landkreises Sonneberg
- Untere Wasserbehörde des Landkreises Sonneberg

Hinweise und Einwendungen zur geplanten Einziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB betreffend die Flurstücke 4/22 und 4/26, Gemarkung Seltendorf

1 Vorbemerkung

Mit Beschluss vom 12.05.2026 hat der Gemeinderat der Gemeinde Frankenblick die Aufstellung einer Einziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für die Flurstücke 4/22 und 4/26 der Gemarkung Seltendorf eingeleitet.

Nach öffentlichen Aussagen soll auf den betroffenen Flächen ein Lebensmittelmarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche einschließlich Parkplatz, Zufahrten und Lieferverkehr entstehen.

Wir erkennen ausdrücklich an, dass eine gute Versorgung der Bevölkerung wichtig ist und die Gemeinde grundsätzlich versuchen darf, die Versorgungssituation zu verbessern.

Die vorliegende Planung wirft jedoch erhebliche Fragen auf:

- städtebaulich,
- planungsrechtlich,
- verkehrlich,
- wirtschaftlich,
- ökologisch,
- wasserwirtschaftlich,
- hinsichtlich der tatsächlichen Nahversorgung,
- sowie bezüglich der Wahl des planungsrechtlichen Verfahrens.

Unsere Stellungnahme richtet sich daher nicht pauschal gegen jede Form von Nahversorgung, sondern konkret gegen:

- den gewählten Standort,
- die Art und Größenordnung des Vorhabens,
- die widersprüchliche Begründung der Planung,
- sowie gegen die Nutzung einer Einbeziehungssatzung für ein Projekt dieser Dimension.

2 Zweifel an der Geeignetheit der Einbeziehungssatzung

2.1 Charakter und Zweck einer Einbeziehungssatzung

Die Gemeinde begründet die Planung damit, dass es sich um eine „innerörtliche Bebauungslücke“ handle, die „abgerundet“ werden solle.

Eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB dient jedoch typischerweise kleineren Ergänzungen bestehender Ortslagen. Sie soll grundsätzlich kleinere Randflächen in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbeziehen und nicht umfangreiche neue gewerbliche Schwerpunktbildungen ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund erscheint fraglich, ob das gewählte Instrument für ein Vorhaben dieser Größenordnung überhaupt geeignet ist.

2.2 Was ist überhaupt eine Baulücke?

Unter einer Baulücke versteht die Rechtsprechung üblicherweise eine kleinere unbebaute Fläche innerhalb einer ansonsten weitgehend geschlossenen Bebauung, die:

- bereits vom Innenbereich geprägt ist,
- räumlich eingefasst ist,
- und ohne grundlegende Veränderung der Siedlungsstruktur bebaut werden kann.

Davon kann hier aus unserer Sicht nicht gesprochen werden.

Die betroffenen Flächen:

- werden seit Jahrzehnten landwirtschaftlich genutzt,
- besitzen klaren Offenland- und Freiraumcharakter,
- stellen keine kleine Restfläche innerhalb dichter Bebauung dar,
- und bilden keinen klassischen innerörtlichen Lückenschluss.

Die Fläche wirkt vielmehr als Teil eines größeren offenen Bereichs zwischen den historisch gewachsenen Siedlungsbereichen Seltendorf und Welchendorf.

Gerade deshalb erscheint die Einstufung als bloße „Baulücke“ nicht nachvollziehbar.

2.3 Tatsächliche Ortsstruktur von Seltendorf und Welchendorf

Die tatsächliche Ortsstruktur widerspricht zusätzlich der Darstellung einer einfachen innerörtlichen Restfläche.

Der Ortsteil Seltendorf besteht historisch und räumlich aus den Gemarkungen:

- Seltendorf (östlicher Bereich),
- Welchendorf (westlicher Bereich).

Die historisch eigenständigen Gemarkungen sind auch heute noch in der vorhandenen Siedlungsstruktur erkennbar. Zwischen beiden Bereichen besteht weiterhin keine durchgehend geschlossene Bebauung.

Vielmehr prägen entlang der B89 sowie der Rother Straße eine eher lockere Bebauung sowie größere Grün- und Freiflächen den Ortscharakter. Gerade dieser offene Zwischenbereich besitzt eine eigenständige städtebauliche Wirkung.

Der Bereich vermittelt daher städtebaulich nicht den Eindruck einer klassischen innerörtlichen Baulücke, sondern vielmehr eines siedlungstrennenden Freiraum- und Übergangsbereichs zwischen den historisch gewachsenen Siedlungsbereichen Seltendorf und Welchendorf.

2.4 Größe und Charakter des Freiraumbereichs

Nach überschlägiger Flächenbetrachtung weist der zusammenhängende Grün- und Freiraumbereich eine Fläche von 57.000 – 72.000 m², im Mittel etwa 65.000 m² = 6,5 Hektar auf.

Die beiden für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke haben zusammen (ebenfalls überschlägig) 12.000 – 14.000 m², im Mittel etwa 13.000 m² = 1,3 Hektar.

Damit handelt es sich gerade nicht um eine kleine unbebaute Restfläche innerhalb geschlossener Bebauung, sondern um einen Teil eines größeren zusammenhängenden Offen- und Freiraumbereichs.

Die geplante Bebauung würde daher nicht lediglich eine „Lücke schließen“, sondern die bestehende offene Siedlungsstruktur wesentlich verändern und verdichten.

2.5 Zweifel an der behaupteten „Abrundung“

Auch die wiederholt verwendete Formulierung einer „Abrundung des Siedlungskörpers“ erscheint vor diesem Hintergrund fragwürdig.

Tatsächlich würde:

- ca. 800 m² Verkaufsfläche,
- zusätzlich ca. 400–600 m² Lager-, Technik-, Sozial- und Anlieferungsflächen,
- ca. 1.250–2.000 m² Parkplatzflächen,
- ca. 800–1.500 m² Verkehrs-, Zufahrts- und Lieferflächen,
- zusätzliche Entwässerungs-, Beleuchtungs- und Versiegelungsmaßnahmen

die bisher eher offene Struktur zwischen den Gemarkungen deutlich verändern.

Die reale Gesamtinanspruchnahme ist also ein Mehrfaches der Verkaufsfläche. Es entsteht eher der Eindruck einer neuen gewerblichen Schwerpunktbildung als einer bloßen Abrundung.

2.6 Umfang und Dimension des Vorhabens

Geplant ist nicht lediglich ein einzelnes kleines Gebäude, das sich in die bestehende Dorfstruktur einfügt.

Die geplante Dimension überschreitet aus unserer Sicht deutlich den Charakter einer bloßen „Abrundung“.

Je größer und intensiver ein Vorhaben ist, desto fraglicher wird die Nutzung eines vereinfachten Instruments wie der Einbeziehungssatzung.

2.7 Zweifel an der Wahl des planungsrechtlichen Instruments

Angesichts:

- der Größenordnung des Vorhabens,
- der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung,
- der erheblichen Verkehrs- und Versiegelungswirkungen,
- der wasserrechtlichen und hochwasserbezogenen Problematik,
- der Auswirkungen auf Ortsstruktur und Nahversorgung,
- sowie der wirtschaftlichen und infrastrukturellen Relevanz

stellt sich die Frage, ob die Durchführung eines regulären Bebauungsplanverfahrens sachgerechter und rechtlich geboten wäre.

Eine Einbeziehungssatzung dient typischerweise kleineren Abrundungen bestehender Ortslagen. Das vorliegende Vorhaben überschreitet nach unserer Auffassung deutlich den Charakter einer bloßen Ergänzungs- oder Abrundungsmaßnahme.

Es entsteht daher zumindest der Eindruck, dass durch die Wahl des Instruments der Einbeziehungssatzung ein wesentlich umfangreicheres und detaillierteres Bauleitplanverfahren vermieden wird, obwohl das Vorhaben aufgrund seiner Dimension und Auswirkungen einer vertieften städtebaulichen Gesamtprüfung bedarf.

Gerade bei:

- großflächiger Versiegelung,
- zusätzlichem Liefer- und Kundenverkehr,
- wasserrechtlichen Fragestellungen,
- Hochwasser- und Entwässerungsproblemen,
- Auswirkungen auf Ortsbild und Freiraumstruktur,
- sowie möglichen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen

erscheint eine vertiefte planerische Gesamtbetrachtung erforderlich.

3 Zweifel an der tatsächlichen Nahversorgungsfunktion

3.1 Der Standort ist faktisch auf PKW-Verkehr ausgelegt

Der geplante Markt wäre nahezu ausschließlich mit dem Auto sinnvoll erreichbar. Gerade ältere Menschen oder Personen ohne Fahrzeug würden von dem Standort nur sehr eingeschränkt profitieren.

Die konkrete Frage, wie beispielsweise eine Oma mit Rollator aus Rauenstein nach Seltendorf gelangen soll oder wie deren Enkelkind selbstständig dorthin kommen soll, um sich ein Eis zu kaufen, kann nicht – wie im Rahmen der Bürgerfragestunde zur Gemeinderatssitzung am 12.05.2026 von der Gemeinde geschehen – an einen Investor zur Beantwortung delegiert werden.

Genau darin liegt jedoch ein grundlegendes Problem:

Die Sicherstellung der Daseinsvorsorge und die Bewertung tatsächlicher Nahversorgung sind Aufgaben der Gemeindeplanung und dürfen nicht vollständig wirtschaftlichen Interessen eines Investors überlassen werden.

Ein Investor bewertet naturgemäß:

- Wirtschaftlichkeit,
- Sichtbarkeit,
- Kundenfrequenz,
- Ertragspotenzial,
- Fördermittel.

Die Gemeinde hingegen muss berücksichtigen:

- tatsächliche Erreichbarkeit,
- soziale Teilhabe,
- Versorgung älterer und nicht mobiler Menschen,
- Auswirkungen auf sämtliche Ortsteile,
- sowie langfristige Ortsentwicklung.

Gerade die wiederholten Hinweise der Gemeinde auf den Investor erwecken den Eindruck, dass zentrale Fragen der Standortbewertung und Versorgungskonzeption weitgehend an private wirtschaftliche Interessen ausgelagert werden.

3.2 Unzureichende ÖPNV-Anbindung

Bahnverbindungen

- Bahnverbindungen bestehen lediglich im Zweistundentakt in beide Richtungen.
- Der Bahnhof liegt zudem etwa 600–700 m entfernt.
- Es existiert keine durchgehend sichere fußläufige Verbindung mit Gehweg.

Damit ist die Bahn als echte Nahversorgungsanbindung nur eingeschränkt geeignet.

Busverkehr

Aus kleineren Ortsteilen wie:

- Döhlau,
- Rückerswind,
- Meschenbach,
- Rabenäufig

bestehen außerhalb des Schülerverkehrs praktisch keine brauchbaren Verbindungen nach Seltendorf.

Auch aus größeren Ortsteilen:

- Rauenstein,
- Mengersgereuth-Hämmern,

sowie aus benachbarten Ortsteilen:

- Grümpen,
- Effelder

existieren lediglich wenige Busverbindungen mit für Einkäufe unpraktikabler Taktung.

Eine alltagstaugliche Nutzung des Marktes ohne Auto erscheint daher – abgesehen von den etwa 270 Einwohnern Seltendorfs – für den überwiegenden Teil der Bevölkerung unrealistisch.

3.3 Tatsächliche Einkaufsrealität der Bevölkerung

Die Region ist bereits heute stark durch Pendler- und Einkaufsverkehre geprägt.

Viele Einwohner erledigen ihre Einkäufe:

- in Sonneberg,
- in Schalkau,
- in Neustadt,
- in Rödentel,
- in Coburg,
- sowie aktuell noch in Mengersgereuth-Hämmern,

häufig in Verbindung mit Arbeitswegen.

Die vorhandenen Märkte sind oft seit Jahrzehnten etabliert.

Das tatsächliche Einkaufsverhalten scheint daher wesentlich stärker regional und pendlerbezogen geprägt zu sein als ortsbezogen.

3.4 Fragliche tatsächliche Verbesserung der Versorgung

Die Gemeinde argumentiert mit einer Verbesserung der Versorgung.

Gleichzeitig bleibt unklar:

- welche konkreten Versorgungslücken bestehen,
- welche Bevölkerungsgruppen tatsächlich profitieren,
- und wie Menschen ohne Auto den Markt sinnvoll erreichen sollen.

Der geplante Standort wirkt daher eher wie ein regionaler PKW-Standort an einer Bundesstraße als wie klassische wohnortnahe Nahversorgung.

4 Verkehrsbezogene und wirtschaftliche Zweifel

4.1 Tatsächliche Verkehrssituation an der B89

Eine eigene Verkehrszählung am Freitag nach Himmelfahrt (Brückentag) ergab im Zeitraum von 13:20 Uhr bis 14:20 Uhr insgesamt 358 Fahrzeuge. Dies deutet zumindest nicht auf eine außergewöhnlich hohe spontane Kundenfrequenz hin, wie sie gerade an Brückentagen zu erwarten wäre.

Selbst unter Berücksichtigung dessen, dass es sich nur um eine stichprobenartige Einzelzählung handelt und Tages- sowie Wochenverläufe schwanken können, bestärkt dies die Wahrnehmung der Anwohner, dass die B89 in der Ortsdurchfahrt Seltendorf keine stark frequentierte Verkehrsachse ist.

Die Straße dient überwiegend:

- regionalem Pendlerverkehr,
- Verbindungsverkehr,
- Einkaufs- und Arbeitswegen,

nicht jedoch starkem Ferntransit oder hoher spontaner Handelsfrequenz.

Der Pendelverkehr durch Seltendorf kann dabei überwiegend nur regional gelegene östliche oder westliche Ziele haben.

In westlicher Richtung betrifft dies insbesondere die Ziele:

- lokal Schalkau, Rauenstein und dahinter liegende Orte
- regional Landkreis Hildburghausen
- überregional A73 in Richtung Suhl

In östlicher Richtung insbesondere:

- lokal Sonneberg, Neuhaus-Schierschnitz
- regional Steinach, Sonnefeld, Ebersdorf
- überregional Landkreis Kronach.

Dagegen werden südlich gelegene Ziele wie:

- lokal Coburg, Rödental, Bad Rodach
- regional Landkreis Lichtenfels, südlicher Landkreis Coburg
- überregional A73 in Richtung Nürnberg und B303 Richtung Schweinfurt

von Pendlern überwiegend nicht über Seltendorf angefahren.

Die hauptsächlich lokal genutzten Nord-Süd-Verbindungen verlaufen vielmehr über:

- Grümpen – Froschgrundsee - Richtung Rödental/Coburg/A73
- Schalkau - Froschgrundsee - Richtung Rödental/Coburg/A73
- Effelder – Rückerswind - Richtung Rödental/Coburg/A73
- Effelder – Neustadt b. Coburg

Damit erscheint auch das Argument einer besonderen wirtschaftlichen Standortqualität an der Bundesstraße zumindest hinterfragbar.

4.2 Kaufkraft und wirtschaftliche Tragfähigkeit

Die regionale Kaufkraft verändert sich durch einen zusätzlichen Markt nicht automatisch.

Wahrscheinlicher erscheint:

- eine Umverteilung bestehender Umsätze,
- eine Schwächung kleinerer Strukturen,
- sowie zusätzliche Konkurrenz innerhalb eines ohnehin begrenzten Einzugsgebiets.

Das reale Einzugsgebiet dürfte sich im Wesentlichen beschränken auf:

- die Ortsteile der Gemeinde Frankenblick außerhalb von Mengersgereuth-Hämmern,
- einzelne Schalkauer Ortsteile,
- sowie einen begrenzten Anteil des Durchgangsverkehrs.

Gerade weil viele Einkaufsfahrten ohnehin mit Pendelwegen kombiniert werden, erscheint fraglich, ob zusätzliche Kaufkraft in relevantem Umfang überhaupt neu entsteht.

4.3 Auswirkungen auf bestehende und alternative Versorgungsstrukturen

Ein weiterer gewerblich orientierter Markt könnte alternative und dezentrale Versorgungslösungen wirtschaftlich erschweren.

Dies betrifft insbesondere:

- kleinere Dorfläden,
- mobile Versorgungskonzepte,
- oder mögliche 24/7-Konzepte.

Gerade vor dem Hintergrund begrenzter Kaufkraft verbessert ein zusätzlicher Markt nicht automatisch die flächendeckende Versorgung.

5 Starkregen-, Entwässerungs- und Wasserrechtsproblematik

5.1 Starkregengefährdung der Fläche

Nach vorliegenden Informationen liegt das potenzielle Baugebiet in einer Klasse-3-Fläche für starkregengefährdete Gebiete.

siehe <https://www.gdv.de/gdv/themen/klima/-zuers-geo-zonierungssystem-fuer-ueberschwemmungsrisiko-und-einschaetzung-von-umweltrisiken-11656> und dem in dem Artikel enthaltenen Link zur adressgenauen Prüfung.

Bereits deshalb erscheint eine besonders sorgfältige Prüfung der wasserwirtschaftlichen Auswirkungen erforderlich.

5.2 Verrohrter Bach und bestehende Entwässerungssituation

Zusätzlich verläuft durch den Grün- und Freiraumbereich ein verrohrter Bachlauf. Der Bachlauf dient zugleich der Ableitung von:

- Oberflächenwasser,
- sowie Teilen der Abwässer aus Welchendorf und einzelner Gebäude der Gemarkung Seltendorf

Nach Wahrnehmung örtlicher Anwohner erscheint die bestehende Verrohrung zu knapp dimensioniert.

5.3 Gefahr von Rückstau- und Überflutungssituationen

Selbst wenn im unmittelbaren Baubereich aufgrund der Überbauung eine Erneuerung erfolgen sollte, bleibt die Problematik bestehen, dass die westlich anschließenden Leitungsabschnitte weiterhin möglicherweise zu geringe Querschnitte besitzen.

Gerade bei:

- Starkregen,
- Rückstau,
- zusätzlicher Versiegelung,

besteht daher die reale Gefahr, dass Wasser/Abwasser in bestehende Gebäude zurückgedrückt wird.

5.4 Auswirkungen zusätzlicher Flächenversiegelung

Die geplante zusätzliche Versiegelung durch:

- Marktgebäude,
- Parkplätze,
- Zufahrten,
- Lieferzonen

könnte die bestehende Situation zusätzlich verschärfen.

Aus unserer Sicht ist daher zwingend erforderlich:

- eine umfassende hydraulische Untersuchung,
- eine Prüfung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Verrohrung,
- eine Bewertung möglicher Rückstausituationen,
- sowie eine Betrachtung der Auswirkungen zusätzlicher Versiegelung.

5.5 Trinkwassereinzugsgebiet

Zusätzlich soll nach vorliegenden Informationen für große Teile der südlichen Fläche ein Trinkwassereinzugsgebiet ausgewiesen werden.

Gerade vor dem Hintergrund:

- zusätzlicher Flächenversiegelung,
- Parkplatznutzung,
- Lieferverkehr,
- möglicher Schadstoffversickerung,
- Oberflächenwasserabfluss,
- Winterdienst,
- und Betriebsstoffen

erscheint eine besonders sorgfältige wasserrechtliche und hydrogeologische Prüfung erforderlich.

5.6 Auswirkungen auf das örtliche Gewässersystem

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass der verrohrte Bachlauf in das Gewässersystem des Retschenbachs entwässert.

Der Retschenbach mündet wiederum bei Seltendorf in die Effelder, welche schließlich in den Schönstädtsee/Froschgrundsee entwässert, der ausdrücklich auch dem Hochwasserschutz dient.

Vor diesem Hintergrund erscheint eine rein punktuelle Betrachtung des unmittelbaren Baugrundstücks nicht ausreichend.

Vielmehr sollten auch mögliche Auswirkungen zusätzlicher Flächenversiegelung und veränderter Oberflächenwasserabflüsse innerhalb des gesamten örtlichen Entwässerungs- und Gewässersystems berücksichtigt werden.

6 Umwelt-, Freiraum- und Ortsbildaspekte

Die betroffenen Flächen erfüllen derzeit Funktionen als:

- landwirtschaftliche Nutzflächen,
- Offenland,
- Freifläche,
- Übergangsbereich zwischen den Siedlungsbereichen.

Die Flächen prägen wesentlich:

- das Ortsbild,
- die Durchgrünung,
- den offenen Charakter zwischen Seltendorf und Welchendorf,
- sowie die Wahrnehmung des Landschaftsraums.

Die geplante Bebauung würde:

- zusätzliche Flächen versiegeln,
- das Ortsbild dauerhaft verändern,
- Freiraum beseitigen,
- und zusätzlichen Verkehr erzeugen.

Gerade vor dem Hintergrund der eher lockeren dörflichen Bebauungsstruktur erscheint die geplante Nutzung in ihrer Dimension städtebaulich problematisch.

7 Relevanz für § 34 BauGB und Zweifel an der Einfügungsfähigkeit

7.1 Anforderungen des § 34 BauGB

Für die Anwendung des § 34 BauGB ist entscheidend, ob sich ein Vorhaben nach:

- Art der baulichen Nutzung,
- Maß der baulichen Nutzung,
- Bauweise,
- Grundstücksnutzung,
- sowie seiner städtebaulichen Wirkung

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Gerade daran bestehen hier erhebliche Zweifel.

7.2 Zweifel hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung ist überwiegend geprägt durch:

- Wohnnutzung,
- kleinere Gebäude,
- landwirtschaftliche Flächen,
- offene Freiräume,
- sowie eine eher lockere dörfliche Bebauungsstruktur.

Ein Einzelhandelsmarkt mit:

- ca. 800 m² Verkaufsfläche,
- Parkplatzanlage,
- Lieferverkehr,
- gewerblicher Frequentierung,
- und dauerhaften Verkehrsbewegungen

stellt demgegenüber eine deutlich intensivere und gewerblich geprägte Nutzung dar.

Die geplante Nutzung unterscheidet sich damit wesentlich von der vorhandenen Umgebungsstruktur.

7.3 Zweifel hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung

Auch das Maß der baulichen Nutzung erscheint problematisch.

Nicht nur das Marktgebäude selbst, sondern insbesondere:

- Parkplatzflächen,
- Zufahrten,
- Lieferzonen,
- Rangierflächen,
- Beleuchtung,
- sowie die erforderliche Infrastruktur

führen zu einer erheblich stärkeren Flächeninanspruchnahme und Versiegelung als in der Umgebung üblich.

Die geplante Nutzung würde damit deutlich über die bisherige Struktur hinausgehen.

7.4 Zweifel hinsichtlich der Grundstücksnutzung und Freiraumstruktur

Die betroffenen Flächen werden bislang:

- landwirtschaftlich genutzt,
- als Offenland wahrgenommen,
- und bilden einen wesentlichen Freiraumbereich zwischen Seltendorf und Welchendorf.

Gerade dieser offene Bereich prägt die vorhandene Siedlungsstruktur.

Die Bebauung würde daher nicht lediglich eine kleine Lücke schließen, sondern einen bislang prägenden Freiraumbereich dauerhaft verändern.

7.5 Zweifel hinsichtlich der städtebaulichen Einfügung

Die geplante Nutzung hätte:

- deutlich stärkere Verkehrsbewegungen,
- zusätzliche Lärmwirkungen,
- erheblich größere Versiegelungswirkungen,
- wasserwirtschaftliche Auswirkungen,
- sowie eine wesentlich stärkere gewerbliche Prägung.

Gerade im Zusammenhang mit:

- der offenen Ortsstruktur,
- der Hochwasserproblematik,
- der bestehenden Entwässerungssituation,
- dem Trinkwassereinzugsgebiet,
- sowie der überwiegend dörflichen Umgebung

erscheint fraglich, ob sich das Vorhaben tatsächlich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

7.6 Zweifel an der Geeignetheit der Einziehungssatzung

Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche Zweifel, ob die Anwendung einer Einziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für ein Vorhaben dieser Größenordnung sachgerecht ist.

Die Planung wirkt nicht wie eine bloße Abrundung einer bestehenden Ortslage, sondern eher wie die Schaffung eines neuen gewerblich geprägten Einzelhandelsstandorts mit eigenständiger städtebaulicher Wirkung.

Angesichts:

- der Größenordnung,
- der Verkehrs- und Versiegelungswirkungen,
- der wasserrechtlichen Problematik,
- der Auswirkungen auf Freiraum und Ortsstruktur,
- sowie der offenen Fragen zur tatsächlichen Nahversorgung

erscheint eine vertiefte städtebauliche Gesamtprüfung im Rahmen eines regulären Bebauungsplanverfahrens sachgerechter.

8 Widersprüche und fehlende Transparenz in der öffentlichen Darstellung

8.1 Nahversorgung versus Investorenlogik

Die Bürgermeisterin erklärt selbst, Betreiber würden nur Standorte an Bundesstraßen akzeptieren.

Dies spricht eher für:

- Sichtbarkeit,
- PKW-Frequenz,
- wirtschaftliche Vermarktung,

als für wohnortnahe Versorgung.

Gleichzeitig wird das Projekt überwiegend mit „Nahversorgung“ begründet.

Diese beiden Argumentationslinien passen nur eingeschränkt zusammen.

8.2 Anerkennung anderer Bedarfsstandorte

Die Bürgermeisterin räumt selbst ein, dass insbesondere:

- Rauenstein,
- und teilweise Mengersgereuth-Hämmern

Versorgungsprobleme haben.

Trotzdem wird ein Standort gewählt, der offenbar primär wegen der Bundesstraße interessant ist.

Dadurch entsteht der Eindruck, dass nicht der tatsächliche Bedarf ausschlaggebend war, sondern die Anforderungen eines Investors.

8.3 Rolle des Investors

Die Gemeinde verweist in öffentlichen Diskussionen wiederholt auf den Investor.

Dadurch entsteht der Eindruck, dass wesentliche Fragen der Standortwahl, Versorgungskonzeption und Wirtschaftlichkeit weitgehend durch private Interessen geprägt werden.

Die Verantwortung für gemeindliche Daseinsvorsorge und langfristige Ortsentwicklung liegt jedoch bei der Gemeinde selbst und nicht bei einem Investor.

8.4 Dorfladen-Thematik und widersprüchliche Aussagen

Die Bürgermeisterin erklärte öffentlich, dass man sich bereits seit mehreren Jahren mit Konzepten kleiner Dorfläden und alternativer Nahversorgung beschäftige. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass derartige Modelle in der Praxis häufig schwierig umzusetzen seien und dauerhaft Betreiber sowie ausreichende Kundschaft benötigten.

Gerade vor diesem Hintergrund erscheint jedoch unklar, in welchem Umfang konkrete vergleichbare Projekte in der näheren Umgebung tatsächlich vertieft betrachtet wurden.

Insbesondere zum Dorfladenbetreiber in Judenbach, dessen Konzept regional als praktisches erfolgreiches Beispiel eines kleineren Nahversorgungsmodells wahrgenommen wird und zu dem öffentlich verschiedene mediale Beiträge vorliegen, hat nach persönlicher Nachfrage keine erkennbar durch die Gemeinde erfolgte Kontaktaufnahme stattgefunden.

Dies wirft Fragen zur Nachvollziehbarkeit und Transparenz der Prüfung möglicher alternativer und dezentraler Versorgungskonzepte auf.

8.5 Fehlende öffentliche fachliche Grundlagen

Bislang sind öffentlich keine belastbaren Unterlagen erkennbar zu:

- Kaufkraft,
- Einzugsgebiet,
- Verkehrsbelastung,
- Umsatzprognosen,
- Auswirkungen auf bestehende Märkte,
- langfristiger Tragfähigkeit,
- Alternativenprüfung,
- tatsächlicher Erreichbarkeit ohne PKW.

Die Gemeinde spricht von vielerlei erfolgten Prüfungen, äußert sich hierzu jedoch nicht transparent öffentlich.

9 Zusammenfassung der wesentlichen Bedenken

Zusammenfassend bestehen erhebliche Zweifel:

- an der Einordnung der Fläche als bloße „Baulücke“,
- an der behaupteten „Abrundung“,
- an der Geeignetheit einer Einbeziehungssatzung,
- an der tatsächlichen Nahversorgungsfunktion,
- an der Erreichbarkeit ohne Auto,
- an der ausreichenden Alternativenprüfung,
- an der Verkehrs- und Umweltverträglichkeit,
- an der wirtschaftlichen Tragfähigkeit,
- an der wasserwirtschaftlichen Eignung,
- sowie an der Nachvollziehbarkeit der öffentlichen Begründung.

Die betroffenen Flächen sind Teil eines größeren offenen Freiraumbereichs zwischen den historisch gewachsenen Siedlungsbereichen Seltendorf und Welchendorf und nicht lediglich eine kleine unbeplante Restfläche innerhalb geschlossener Bebauung.

Die Planung wirkt derzeit weniger wie klassische wohnortnahe Nahversorgung und eher wie die Schaffung eines investorenorientierten Einzelhandelsstandorts an einer Bundesstraße.

10 Forderungen und Anregungen für das weitere Verfahren

Wir regen daher an:

- 1) die Planung grundlegend neu zu prüfen,
- 2) die Durchführung eines regulären Bebauungsplanverfahrens ernsthaft zu prüfen,
- 3) sämtliche fachlichen Gutachten und Analysen offenzulegen,
- 4) die tatsächliche Nahversorgung objektiv zu untersuchen,
- 5) alternative Standorte und kleinere dezentrale Lösungen ernsthaft zu prüfen,
- 6) die Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen zu bewerten,
- 7) Hochwasser- und Umweltaspekte vertieft zu untersuchen,
- 8) die tatsächliche ÖPNV-Erreichbarkeit realistisch zu bewerten,
- 9) die Bedeutung des Freiraumbereichs zwischen Seltendorf und Welchendorf zu berücksichtigen,
- 10) die wasserwirtschaftlichen Auswirkungen umfassend fachgutachterlich zu untersuchen,
- 11) die Leistungsfähigkeit der bestehenden Bach- und Abwasserverrohrung vollständig zu prüfen,
- 12) mögliche Rückstau- und Überflutungsrisiken für bestehende Wohngebäude zu bewerten,
- 13) die Auswirkungen zusätzlicher Flächenversiegelung auf Hochwasser- und Oberflächenwassersituationen zu untersuchen,
- 14) die Betroffenheit des Trinkwassereinzugsgebiets vertieft zu prüfen,
- 15) die tatsächliche verkehrliche und wirtschaftliche Tragfähigkeit des Standorts anhand belastbarer Daten nachvollziehbar offenzulegen,
- 16) die Bürger umfassend in das Verfahren einzubeziehen.

Wir bitten darum, die vorgetragenen Punkte im weiteren Verfahren vollständig zu berücksichtigen.

Seltendorf, den 25.05.2026

Mit freundlichen Grüßen

Die unterzeichnenden Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Frankenblick

Verteiler:

- Bürgermeisterin der Gemeinde Frankenblick
- Parteien und Wählergruppen des Gemeinderats Frankenblick
- Hauptamt der Gemeinde Frankenblick
- Bauamt der Gemeinde Frankenblick
- Rechtsaufsichtsbehörde des Landkreises Sonneberg
- Bauverwaltungsamt des Landkreises Sonneberg
- Untere Wasserbehörde des Landkreises Sonneberg