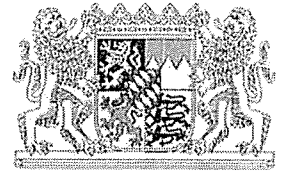


REGIERUNG VON UNTERFRANKEN



Regierung von Unterfranken - 97064 Würzburg

Baur Consult
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt

per E-Mail (bc@baurconsult.com)

Ihre Zeichen,
Ihre Nachricht vom
125639.01
19.08.14

Unser Zeichen (bitte angeben)
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter
24-8291.03-8/93
Frau Stephan

Telefon (09 31)	Telefax (09 31)	Zi.-Nr.	Datum
380-1386	380-2386	397	25.09.2014
thea.stephan@reg-ufr.bayern.de			

Neufassung und 1. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemeinde Bundorf, Landkreis Haßberge; Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf nach Prüfung im Hinblick auf die **Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Art. 2 Nrn. 3 und 4 BayLplG** wie folgt Stellung:

1. Unter **Änd.Nr. 7** wird südlich des Gemeindeteils Schweinshaupten eine Sonderbaufläche für besondere Wohnformen (Mehrgenerationen) mit einer Größe von 3,8 ha dargestellt. Hierzu ist folgendes festzustellen:
 - 1.1. Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich ohne Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

Gemäß Grundsatz 3.3 Abs. 1 LEP (i.d.F. Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP - vom 22.08.13, GVBl S. 550, BayRS 230-1-5-W) soll eine Zersie-

Postfachadresse

Regierung von Unterfranken
Postfach 63 49
97013 Würzburg

Bankverbindung
BIC: BYLADEMM
IBAN: DE7570050000001190315

Hausadresse

Regierung von Unterfranken
Peterplatz 9
97070 Würzburg

Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5
Haltestelle Neubaustraße

Dienstgebäude

H = Peterplatz 9
S = Stephansstraße 2
G = Georg-Eydel-Str. 13

Telefon (09 31) 3 80 - 00

Fax (09 31) 3 80 - 22 22
E-Mail

poststelle@reg-ufr.bayern.de
internet
<http://www.regierung.unterfranken.bayern.de>

Sie erreichen uns in

Kernzeiten
Mo – Do 8:30 - 11:30 Uhr
13:30 - 15:00 Uhr
Fr 8:30 - 12:00 Uhr
oder nach telefonischer
Vereinbarung

delung der Landschaft vermieden werden; gemäß Ziel 3.3 Abs. 2 LEP sind Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind nur zulässig in den in Ziel 3.3 Abs. 2 Satz 2 LEP genannten Fällen:

wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

- 1.2. Hinzu kommt, dass die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden soll und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen; die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen (Festlegungen 3.1 i. V. m. 1.2.1 Abs. 2 und 3.2 LEP, A I 4 Satz 2, B II 1.1 Abs. 2 Spiegelstrich 2 Regionalplan 3). Eine entsprechende Begründung für den Bedarf liegt nicht vor. Auch im Rahmen des überörtlichen integrierten Ländlichen Entwicklungskonzeptes mit städtebaulicher Vertiefung zu Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge der Gemeindeallianz Hofheimer Land, deren Mitglied die Gemeinde Bundorf ist, wurden zu dem Vorhaben keine Angaben gemacht, es steht im Gegenteil dem Leitziel der Innenentwicklung entgegen.

- 1.3. Des Weiteren liegt das Planungsgebiet in landschaftlichem Vorbehaltsgebiet, das zugleich als Landschaftsschutzgebiet des Naturparks Haßberge festgesetzt ist (Ziel B I 2.1 i. V. m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ Regionalplan 3). *Landschaftliche Vorbehaltsgebiete* sind Gebiete der Region, in denen den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt (Ziel 7.1.2 LEP, Art. 14 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG). Die als *Landschaftsschutzgebiet* geschützten Landschaftsräume sollen in ihrem Bestand gesichert werden (Ziele B I 2, B I 2.3.1 Regionalplan 3). Aufgrund der Ziele 7.1.2 LEP sowie B I 2, B I 2.3.1 Regionalplan 3 bestehen Bedenken gegen die Bauleitplanung.
- 1.4. Fazit
Nach alledem wird der Darstellung der Sonderbaufläche nicht zugestimmt. Eine andere Beurteilung kann nur dann erfolgen, wenn
- Gründe für eine Ausnahme gemäß Ziel 3.3 Abs. 2 LEP vorliegen,
 - der Bedarf entsprechend begründet ist und
 - hinsichtlich der Lage im Landschaftsschutzgebiet die Naturschutzbehörden keine Einwendungen erheben und hinsichtlich der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet die Gründe für die Inanspruchnahme so gewichtig sind, dass sie die Gründe für den Erhalt des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets zu überwiegen vermögen.
- 1.5. Ergänzend wird noch darauf hingewiesen, dass die Sonderbaufläche Wohnen in einem Abstand von rund 900 m zu dem Vorbehaltsgebiet WK 62 (vormals WK 49) „Südlich Stöckach“ liegt und damit die Mindestabstandsfläche von 800 m zu Wohnbauflächen eingehalten ist, nicht aber eine eventuell erforderliche höhere Abstandsfläche für Sondergebiete mit besonderem Ruhebedarf (siehe Begründung zu B VII 5.3.2 Regionalplan 3).
2. Unter **Änd.Nr. 8** ist südlich des Gemeindeteils Stöckach ein Sondergebiet Windkraft dargestellt. Es ist der Begründung nicht zu entnehmen, dass die Ausweisung des Sondergebiets mit einer Ausschlusswirkung für das übrige Gemeindegebiet gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB verknüpft ist. Zu dem SO WK ist folgendes festzustellen:

Der Regionale Planungsverband Main-Rhön (3) hat seinen Regionalplan betreffend Kapitel B VII „Energieversorgung“, Abschnitt 5.3 „Windkraftanlagen“ geändert (Sechste Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 04.08.14, Bekanntmachung der Veröffentlichung vom 05.08.14, Amtsblatt der Regierung von Unterfranken S. 93); die Regionalplanänderung ist am 12.08.2014 in Kraft getreten. Danach ist innerhalb des Gebiets der Gemeinde Bundorf das Vorbehaltsgebiet WK 62 (vormals WK 49) „Südlich

Stöckach“ ausgewiesen (Grundsatz B VII 5.3.4 i. V. m. Karte 2 b „Siedlung und Versorgung – Windkraftnutzung“ Regionalplan 3). In dem Vorbehaltsgebiet soll der Errichtung überörtlich raumbedeutsamer Windkraftanlagen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden (Grundsatz B VII 5.3.4 letzter Absatz Regionalplan 3); überörtlich raumbedeutsame Windkraftanlagen sind in der Regel in den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten zu konzentrieren und in den Gebieten außerhalb der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete in der Regel ausgeschlossen (Ziel B VII 5.3.2 Satz 1 Regionalplan 3).

Die Darstellung des Sondergebiets weicht im Umgriff insoweit von dem Vorbehaltsgebiet WK 62 ab, als das Sondergebiet gegenüber dem Vorbehaltsgebiet nach Norden bzw. Nordwesten verschoben ist, was u. a. dazu führt, dass im Norden nicht unerheblich die Mindestabstandsfläche von 800 m zu bestehenden Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen (siehe Begründung zu B VII 5.3.2 Regionalplan 3) unterschritten wird. Der Umgriff sollte entsprechend berichtigt werden.

3. Im Übrigen werden gegen die vorliegende Flächennutzungsplanung keine Einwendungen erhoben. Die Rücknahme von Bauflächen wird im Hinblick auf die Festlegungen 3.1 i. V. m. 1.2.1 Abs. 2 und 3.2 LEP, A I 4 Satz 2, B II 1.1 Abs. 2 Spiegelstrich 2 Regionalplan 3 begrüßt.

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

Mit freundlichen Grüßen

Stephan



Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt

mit Landwirtschaftsschule



Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt
Ignaz-Schön-Str. 30, 97421 Schweinfurt

BAURCONSULT
Frau Heckl
Raiffeisenstr. 3
97437 Haßfurt
Fax: 09521/696100

Name
Reinhold Arrighy
Telefon
09721/8087226
Telefax
09721/8087555
E-Mail
reinhold.arrighy@aelf-sw.bayern.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Projektnummer 125639-01 vom
19.08.2014

Unser Zeichen
L 2.2-4621-Ar

Schweinfurt
06.10.2014

Neufassung und 1. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Bundorf Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o. g 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNPI) der Gemeinde Bundorf gibt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt (AELF) folgende Stellungnahme ab:
Zu den Änderungsnummern 1 bis 6 und 8 bis 9 werden vom AELF keine Einwände geltend gemacht.

Zur Änderungsnummer 7, Sonderwohnbaufäche südlich Schweinshaupten, die für besondere Wohnformen (Mehrgenerationen) vorgesehen ist, sollte geprüft werden, ob ein solches Projekt nicht auch innerorts in den Ortsteilen der Gemeinde Bundorf verwirklicht werden könnte (Stichwort Leerstandsmanagement).

Von dem beplanten Gebiet werden zurzeit 2,26 ha als Wiese genutzt und 1,49 ha als Ackerland. Von dem Flächenentzug wären zwei landwirtschaftliche Betriebe betroffen.

Inwieweit in einem folgenden Bebauungsplan noch zusätzliche Ersatz- und Ausgleichsfläche zum Flächenentzug hinzukommt, ist dem Amt nicht bekannt.

Das AELF verweist zum Änderungspunkt 7 der 1. Änderung des FNPI auf § 1a Abs. 2 des BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 (Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das AELF bittet die Gemeinde, die geplante Ausweisung einer Sonderwohnbaufäche südlich von Schweinshaupten unter Beachtung des § 1a des BauGB zu überdenken und von einer Ausweisung im FNPI abzusehen.

Seite 1 von 2

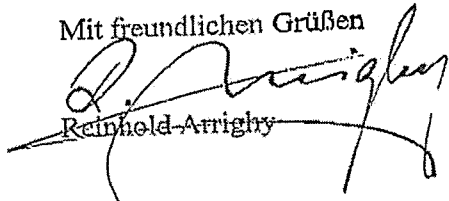
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und
Forsten Schweinfurt
Ignaz-Schön-Str. 30
97421 Schweinfurt

Telefon 09721 8087-0
Telefax 09721 8087-555
E-Mail poststelle@aelf-sw.bayern.de
Internet www.aelf-sw.bayern.de

Besuchszelten
Mo, Di, Do 8:00-12:00 u. 13:00-16:00
Mi, Fr 8:00-12:00
und nach Vereinbarung

Für die nachfolgende Bauleitplanung wird aus forstlicher Sicht darauf hingewiesen, dass der Abstand der Baugrenze zum Wald mindestens eine Baumlänge beträgt.

Mit freundlichen Grüßen



Reinhold Arrighy