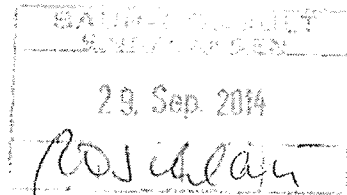




Regionaler Planungsverband Main-Rhön  
Landratsamt Bad Kissingen – Postfach 18 20 – 97685 Bad Kissingen

Baurconsult  
Raiffeisenstraße 3  
97437 Haßfurt



Ihre Zeichen	19.08.2014
Ihre Nachricht vom	Regionaler Planungsverband
Sachgebiet	RPV-616
Unsere Zeichen	Heike Kirchner
Kontakt	Di – Fr Vormittag
Erreichbarkeit	0971/801-4070
Telefonnummer	0971/801-4051
Faxnr.	rpv@kg.de
E-Mail-Adresse	
Datum	25.09.2014

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der im Betreff genannte Bauleitplanentwurf wurde nach regionalplanerischen Gesichtspunkten überprüft. Danach ist folgendes festzustellen:

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, GVBI S. 550, BayRS 230-1-5-W) soll eine Zersiedelung 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.

- 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).

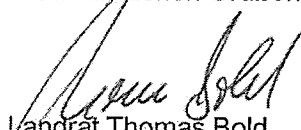
2. Unter **Änd.Nr. 8** ist südlich des Gemeindeteils Stöckach ein Sondergebiet Windkraft dargestellt. Es ist der Begründung nicht zu entnehmen, dass die Ausweisung des Sondergebiets mit einer Ausschlusswirkung für das übrige Gemeindegebiet gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB verknüpft ist. Zu dem SO WK ist 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.

Mit freundlichen Grüßen



Landrat Thomas Bold  
Verbandsvorsitzender