



Baur Consult
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt

per E-Mail (bc@baurconsult.com)

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen (bitte angeben) Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter 24-8314.1303-21-1 24-8314.1303-21-2 Frau Stephan	Telefon (09 31) 380-1386 thea.stephan@reg-ufr.bayern.de	Telefax (09 31) 380-2386	Zi.-Nr. 397	Datum 26.03.2018
-------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------	-----------------------------	----------------	---------------------

2. Änderung des Flächennutzungsplans und 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Bischwinder Straße“, Gemeinde Burgpreppach, Landkreis Haßberge; Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB landesplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen 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** in Verbindung mit der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-F), die durch Verordnung vom 21. Februar 2018 (GVBl. S. 55) geändert worden ist, und dem Regionalplan der Region Main-Rhön (Regionalplan 3) wie folgt Stellung:

Mit den vorliegenden Bauleitplanentwürfen wird ein Mischgebiet von 0,65 ha ausgewiesen. Eine Teilfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 413 ist bisher als Sondergebiet für Fremdenbeherbergung ausgewiesen. Laut Begründung wird die hier seinerzeit vorgesehene Nutzung als Fremdenbeherbergung derzeit nicht mehr durch den Grundstückeigentümer verfolgt. Künftig soll der östliche Teil des Grundstücks der Wohnbebauung dienen. Weiterhin ist beabsichtigt, dass sich in-

Postfachadresse den	Hausadresse	Dienstgebäude	Telefon (09 31) 3 80 - 00	Sie erreichen uns in
Regierung von Unterfranken Postfach 63 49 97013 Würzburg	Regierung von Unterfranken Peterplatz 9 97070 Würzburg	H = Peterplatz 9 S = Stephanstraße 2 G = Georg-Eydel-Str. 13 A = Albert-Einstein-Str. 1	Fax (09 31) 3 80 - 22 22 E-Mail poststelle@reg-ufr.bayern.de Internet http://www.regierung.unterfranken.bayern.de	Kernzeiten Mo – Do 8:30 - 11:30 Uhr 13:30 - 16:00 Uhr Fr 8:30 - 12:00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung
Bankverbindung BIC: BYLADEMM IBAN: DE75700500000001190315	Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5 Haltestelle Neubaustraße			

nerhalb des Planungsgebiets ein gewerblicher LKW-Betrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 411/1 niederlässt; hier sind Wohnbebauung mit angeschlossenem Nebengebäude für eine Büronutzung sowie eine LKW-Unterstellhalle geplant.

1. Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (Grundsatz 3.3 Abs. 1 LEP).

Die vorliegende Planung führt zu einer fingerförmigen Ausdehnung der Bebauung über den bestehenden Siedlungskörper des Ortes hinaus und damit zu einer Zersiedelung der Landschaft und lässt in der Folge eine noch weitere Entwicklung der Siedlung in die freie Landschaft befürchten.

2. Die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen; vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung brachliegender oder mindergenutzter Gebiete im Innenbereich durchgeführt werden (Festlegungen 3.2 LEP, B II 2.2 Satz 4 Regionalplan 3).

Nach den Erhebungen des Daseinsvorsorgekonzepts der Gemeindeallianz „Hofheimer Land“ ist Burgpreppach von zahlreichen Leerständen betroffen, zudem besteht das übergeordnete Hauptziel der Allianz in der Stärkung der Innenentwicklung. Darüber hinaus sind sowohl innerhalb bestehender gemischter, gewerblicher sowie Wohnbauflächen freie Bauflächen vorhanden, so dass kein Bedarf an zusätzlichen gemischten Bauflächen erkennbar ist.

3. Das Planungsgebiet liegt in landschaftlichem Vorbehaltsgebiet (Ziel B I 2.1 i. V. m. Anhang 3 Karte „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).
4. Hinsichtlich einer - nach § 6 BauNVO zulässigen - Einzelhandelsnutzung innerhalb von Mischgebieten ist folgendes festzustellen:

Die Errichtung von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich-funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, führt zu einer **Agglomeration**, die gemäß Ziel 5.3.1 LEP ein **Einzelhandelsgroßprojekt** darstellt und damit den

Einzelhandelszielen 5.3 LEP unterliegt.

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens mit Urteil vom 14. Dezember 2016, Az. 15 N 15.1201, entschieden, dass Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten stets verpflichtet sind, Vorsorge zu treffen, dass in diesen Gebieten keine landesplanerisch unzulässige Agglomeration entsteht. Dieses Erfordernis ergebe sich aus § 1 Abs. 4 BauGB, der Ausdruck eines umfassenden Gebotes zu dauerhafter materieller Übereinstimmung der kommunalen Bauleitplanung mit den Rahmenvorgaben der Raumordnung sei.

Gemäß Ziel 5.3.1 LEP dürfen Einzelhandelsgroßprojekte in nicht zentralen Orten grundsätzlich nicht ausgewiesen werden. Burgpreppach ist kein Zentraler Ort und somit hiervon betroffen. Demnach müssen in der Bauleitplanung bei Gewerbe- und Mischgebieten geeignete Festsetzungen getroffen werden, um das Entstehen einer überörtlich raumbedeutsamen Einzelhandelsagglomeration generell auszuschließen.

Mögliche Planungsinstrumente sind in dem o. g. Urteil (unter Randnummer 73) genannt.

5. **Fazit**

- Wegen der zu befürchtenden Zersiedelung der Landschaft und vorhandener Potentiale der Innenentwicklung bestehen aufgrund der vorgenannten Festlegungen 3.3 Abs. 1 und 3.2 LEP sowie B II 2.2 Satz 4 Regionalplan 3 gegen die vorliegende Planung erhebliche Bedenken.
- Dem mit der Bestimmung als *landschaftliches Vorbehaltsgebiet* geschützten Belang hat die Gemeinde bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen. Sie kann allerdings den vorbehaltenen Belang trotz der besonderen Gewichtung unterliegen lassen, wenn nach sachgerechter Abwägung – unter besonderer Berücksichtigung der Stellungnahme der Naturschutzbehörde - anderen Belangen ein noch stärkeres Gewicht zu geben ist. In diesem Fall sind die Gründe dafür in der Begründung zu den Bauleitplänen darzulegen.
- Das Entstehen raumordnungsrelevanter Einzelhandelsagglomerationen ist wirksam auszuschließen.

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

Schlichting, Markus

Von: Thea.Stephan@reg-ufr.bayern.de [<mailto:Thea.Stephan@reg-ufr.bayern.de>]

Gesendet: Montag, 26. März 2018 10:44

An: bc <bc@baurconsult.com>

Betreff: Burgpreppach FP 2 Ä+BP An der Bischwinder Str 2 Änd+Erw

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage wird die Stellungnahme der Regierung von Unterfranken - höhere Landesplanungsbehörde - übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen

Stephan

Regierung von Unterfranken

Höhere Landesplanungsbehörde

Peterplatz 9, 97070 Würzburg

Tel. 0931/3801386

Fax. 0931/3802386

<mailto:thea.stephan@reg-ufr.bayern.de>

Internet: <http://www.regierung.unterfranken.bayern.de>