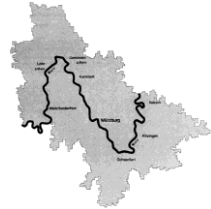


Regionaler Planungsverband Würzburg

Regionaler Planungsverband
c/o Landratsamt Main-Spessart, Marktplatz 8, 97753 Karlstadt

ARZ Ingenieure GmbH & Co. KG
Kühlenbergstr. 56
97078 Würzburg



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Bitte bei Antwort angeben Unser Zeichen	Tel. Fax E-Mail De-Mail	09353 / 793-1756 09353 / 793-7756 Region2@Lramsp.de Poststelle@Lramsp.De-Mail.de www.region-wuerzburg.de	Zimmer- Nr.	Marktplatz 8 97753 Karlstadt
04.03.2024	616 – Andrea Füller			4	02.04.2024

3. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes „Hühnerberg“, Gemeinde Buchbrunn, Landkreis Kitzingen Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 Regionalplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Buchbrunn beabsichtigt vorliegend die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes im Umgriff 1,65 ha zur Schaffung von ca. 20 Bauplätzen im Stadtteil Neuses am Berg.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in Ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP2) festgesetzt sind.

Die Ziele der Raumordnung (Z) sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung (G) zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):

1. Flächensparen / Innenentwicklung

- Gem. Ziel 1.2.1 Abs. 2 LEP ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Vorsitzende des Verbandes
Sabine Sitter, Landrätin

Bankverbindung:
IBAN: DE 06 79050000 0190006155
SWIFT-BIC: BYLADEM1SWU

- Gem. Grundsatz 3.1.1 Abs. 1 LEP soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- Gem. Grundsatz 3.1.1 Abs. 2 LEP sollen Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- Gem. Ziel 3.2 LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- Die Siedlungstätigkeit der Gemeinden, die wie die Gemeinde Buchbrunn nicht-zentraler Ort sind und die nicht innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes Würzburg liegen, soll sich darüber hinaus im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen (vgl. Ziel B II 1.7 RP2).

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob dafür hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 G und 3.1.1 G). Zudem sollen vor der Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich zunächst gemeindeweit sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Auslegungshilfe zu „[Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung](#)“, die zuletzt am 05.12.2023 aktualisiert und seitens des Regionalen Planungsverbandes per E-Mail am 16.01.2024 an alle Verbandsmitglieder verschickt wurde.

Der Flächenbedarf ist demnach konkret und nachvollziehbar darzulegen. Es sind dazu insbesondere Angaben zur Struktur der Gemeinde, des Landkreises und der Region, zu bestehenden Flächenpotentialen und zum prognostizierten Bedarf erforderlich; eine Abschätzung der Folgekosten der Bauleitplanung wird empfohlen. Auch sollte dargelegt werden, welche Bemühungen zur Behebung von Leerständen und Aktivierung von Baulücken seitens der Kommunen unternommen werden. Bei der Planung ist außerdem von der jeweiligen örtlichen Situation angemessenen, flächensparenden Siedlungsstrukturen auszugehen.

Bewertung

Der Flächenbedarf ist in der Begründung nachvollziehbar dargelegt und wird auch grundsätzlich anerkannt, ebenso die Bemühungen der Gemeinde Buchbrunn um die Innenentwicklung. Die Planung entspricht somit den oben genannten Erfordernissen der Raumordnung. Es wird aber angesichts der zahlreich vorhandenen Baulücken angeregt, die Größe des Plangebietes nochmals zu überdenken. Ggf. könnte man die über die im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Bauflächen hinausgehende Teilfläche entfallen lassen.

2. Ausgleichsflächen

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 bzw. § 200 a Satz 2 BauGB müssen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nicht in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich liegen, mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein. Zur Prüfung, ob dies der Fall ist, benötigen wir die Kenntnis der Lage der externen Ausgleichsfläche. Eine Stellungnahme zu den externen Ausgleichsflächen bleibt bis zur Prüfung vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen



Sabine Sitter, Landrätin
Verbandsvorsitzende