



Per E-Mail (bauleitplanung@vgem-kitzingen.de)

Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen
Friedrich-Ebert-Straße 5
97318 Kitzingen

Ihre Zeichen,
Ihre Nachricht vom

04.03.2024

Unser Zeichen (bitte angeben)
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter
24-8314.1304-13-18-2
Frau Weber

Telefon (09 31)

380-1288

Telefax (09 31)

380-2288

Zi.-Nr.

H294

Datum

28.03.2024

sandra.weber@reg-ufr.bayern.de

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

Landesplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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):

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 = Stephanstraße 2
G = Georg-Eydel-Str. 13
A = Albert-Einstein-Str. 1
Hö = Hörleingasse 1
AN = Alfred-Nobel-Str. 20

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 den Kernzeiten

Mo – Do 8:30 - 11:30 Uhr

13:30 - 16:00 Uhr

Fr 8:30 - 12:00 Uhr

oder nach telefonischer Vereinbarung

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.
- 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. Anhand dieser Auslegungshilfe erfolgt die Prüfung der höheren Landesplanungsbehörde, ob Bauleitplanungen den Anforderungen gerecht werden.

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.

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

Bitte lassen Sie uns nach Abschluss die rechtskräftige Fassung des Bauleitplanes mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen: poststelle@reg-ufr.bayern.de.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Weber