



Regierung von Unterfranken • 97064 Würzburg

Wegner Stadtplanung
Tiergartenstraße 4c

97209 Veitshöchheim

Per E-Mail an info@wegner-stadtplanung.de

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen (bitte angeben) Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter 24- 8314.1306-31-1-2 Herr Golsch	Telefon (09 31) 380-1387	Telefax (09 31) 380-2387	Zi.-Nr. H 390	Datum 16.05.2023
21.03.2023		uwe.golsch@reg-ufr.bayern.de			

Gemeinde Altenbuch, Lkr. Miltenberg
Vorentwurf Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, sowie der anerkannten Naturschutzverbände gemäß § 29 BNatSchG, Scoping gemäß § 2 Abs. 4 BauGB
Landesplanerische Stellungnahme

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 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 Bayerischer Untermain (RP1) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):

Gegenstand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Altenbuch ist insbesondere die erstmalige Erstellung des Landschaftsplans, die Einarbeitung aller bisher wirksamen Änderungen, die Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahmen sowie die Neukonzeption der Wohnbau-, Misch- und Gewerbegebietsflächen. Im Focus der landesplanerischen Überprüfung stehen insbesondere die Neuausweisungen.

Postfachadresse	Hausadresse	Dienstgebäude	Telefon	(09 31) 3 80 - 00	Sie erreichen uns in den Kernzeiten
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 Hö = Hörleingasse 1 AN = Alfred-Nobel-Str. 20	Fax E-Mail poststelle@reg-ufr.bayern.de Internet http://www.regierung.unterfranken.bayern.de	(09 31) 3 80 - 22 22	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				

1. Ausweisung von Wohngebieten

Der Bedarf an rd. 35 Wohneinheiten (WE) für die nächsten rd. 15 Jahre wurde h.E. in der Begründung nachvollziehbar dargelegt. Im aktuellen Planentwurf sind 3 Wohnbauflächen ausgewiesen (W1 mit 0,8 ha für rd. 10 WE, W2 mit 1,1 ha für rd. 13 WE, W3 mit 1,4 ha für rd. 19 WE), wobei die Flächen W2 und W3 als Alternativen zu sehen sein sollen, im finalen Planentwurf werde nur eine der beiden Flächen weiterverfolgt. Somit erfolgt eine Neuausweisung von rd. 1,9 bis 2,2 ha für ca. 23-29 WE.

Dem gegenüber werden bislang ungenutzte Flächenreserven aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen (rd. 4,9 ha, davon gemischte Baufläche ca. 0,29 ha, allgemeines Wohngebiet ca. 4,61 ha). In der Summe werden demnach mehr Flächen aus dem Flächennutzungsplan gestrichen als neu ausgewiesen, was insbes. den Grundsätzen unter 3.1 (Flächensparen) LEP entspricht.

Die Überprüfung der 3 Wohnbauflächen anhand des Raumordnungskatasters der Regierung von Unterfranken ergab, dass alle geeignet sind für die Wohngebietsausweisung und keine erheblichen Konflikte zu erwarten sind.

Fazit: Mit der Planung und Vorgehensweise der Ausweisung bzw. Streichung von Wohn- und Mischgebietsflächen besteht Einverständnis.

2. Ausweisung eines Gewerbegebietes

Des Weiteren soll nach einer Prüfung von mehreren verworfenen Alternativen die Gewerbefläche G1 mit einer Gesamtfläche von brutto 3,78 ha ausgewiesen werden, wobei zu beachten sei, dass die Fläche im östlichen Teil vom Faulbach durchflossen werde und daher hier ein großer Teil der Fläche für Gewässerentwicklungsmaßnahmen / Freihaltung des Überschwemmungsgebietes, etc. einer gewerblichen Entwicklung nicht zur Verfügung stehe. Es verbleibe eine Bruttobaufläche von ca. 2,5 ha (2,0 ha Nettobauland). Somit entspreche die Fläche in etwa dem Bedarf von 2,0 ha.

Hierzu ist aus landesplanerischer Sicht Folgendes anzumerken:

Der Bedarf an der Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche ist h.E. nachvollziehbar in der Begründung dargelegt.

Die Ausweisung ist nicht an eine Siedlungseinheit angebunden. Gem. Ziel 3.3 Abs. 2 LEP sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind nur in den in Satz 2 von Ziel 3.3 Abs. 2 LEP genannten Fällen zulässig. Nach unserer Prüfung könnten ggf. die Ausnahmen 1 und 7 hier einschlägig sein. Demnach sind Ausnahmen zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nichtvorhanden ist (Ausnahme 1),
- 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 (Ausnahme 7).

Fazit: In der Begründung ist nachzuweisen, dass die Ausweisung von einem der in Satz 2 von Ziel 3.3 Abs. 2 LEP genannten Ausnahmen erfasst und damit zulässig ist. Ohne diesen Nachweis kann die höhere Landesplanungsbehörde nicht bestätigen, dass die Ausweisung Ziel 3.3 Abs. 2 LEP entspricht.

3. Grünfläche „Freizeit“

Auf bisher als Sportplatz mit Vereinsgebäuden, Parkplatz, und Wald genutzten Flächen soll eine Freizeitfläche mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten (wie z.B. Waldspielplatz, Trimm-dich-Pfad, kleines Wildgehege, Hochseilgarten, Grillmöglichkeiten) in Verbindung mit den bestehenden Sportanlagen entstehen.

Mit der Bauleitplanung werden teilweise bestehende Waldflächen überplant, die im Wald funktionsplan als Wald mit besonderen Funktionen für die Erholung und den Bodenschutz dargestellt sind.

Forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden; große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden; die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden (Grundsätze 5.4.1 Abs. 2, 5.4.2 Abs. 1 und 2 LEP).

Gem. Grundsatz 3.2.3.4-01 RP1 kommt der Walderhaltung in der gesamten Region besondere Bedeutung zu.

Gem. Grundsatz 3.2.3.4 -03 RP1 ist neben den anderen Waldfunktionen in der gesamten Region insbesondere auf die Sicherung und Verbesserung der Erholungsfunktion der Wälder und im Maintal zusätzlich auf die Wasser- und Klimaschutzfunktion hinzuwirken.

Das Plangebiet liegt zudem im Landschaftsschutzgebiet Spessart (vormals Schutzzone NP Spessart) innerhalb des Naturparks Spessart.

Gem. 4.1.2 RP1 sollen die schutzwürdigen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen, gesichert, vorhandene Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden.

Die Planung entspricht den o.g. Erfordernissen der Raumordnung zum Wald und zum Landschaftsschutzgebiet dann, wenn die zuständigen Naturschutz- und Forstbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben zustimmen.

4. Sonstiges

Ansonsten werden gegen die Bauleitplanung keine Einwände erhoben.

5. Hinweise:

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
gez.

Golsch