



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

Baurconsult
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt



Ihre Zeichen	176509-01
Ihre Nachricht vom	20.02.2018
Sachgebiet	Regionaler Planungsverband
Unsere Zeichen	RPV-616
Kontakt	Heike Kirchner
Erreichbarkeit	Di – Fr Vormittag
Telefonnummer	0971/801-4070
Faxnr.	0971/801-4051
E-Mail-Adresse	rpv@kg.de
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**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die im Betreff genannten Bauleitplanentwürfe wurden nach regionalplanerischen Gesichtspunkten überprüft. Danach ist folgendes festzustellen:

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 Grundstückseigentümer verfolgt. Künftig soll der östliche Teil des Grundstücks der Wohnbebauung dienen. Weiterhin ist beabsichtigt, dass sich innerhalb des Planungsgebiets ein gewerblicher LKW-Betrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 411/1 niederlässt; hier sind Wohnbebauung mit angeschlossenen 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 Mischgebietsausweisungen 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.

Mit freundlichen Grüßen



Landrat Thomas Bold
Verbandsvorsitzender