



Verwaltungsgemeinschaft Ebern  
Rittergasse 3

96106 Ebern

Per E-Mail an [Lisa.schmitt@ebern.de](mailto:Lisa.schmitt@ebern.de)

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom 610.2-06/35-III/2-Is 20.05.2021	Unser Zeichen (bitte angeben) Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter 24-8314.1303-22-7-2 (BP) 24-8314.1303-22-1-19 (FP) Herr Golsch	Telefon (09 31) 380-1387 Telefax (09 31) 380-2387 Zi.-Nr. H 390 Datum 14.06.2021	uwe.golsch@reg-ufr.bayern.de
---	--	---	------------------------------

## 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes „Salomonsberg II“ in der Gemeinde Pfarrweisach, Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Landkreis Haßberge Landesplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die o.g. Bauleitplanungen mit Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Salomonsberg“ zwei weitere Bauplätze auszuweisen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Salomonsberg II“ überlagert Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 534 (Wohnbaufläche), 157/6 (Straße „Salomonsberg“) und Fl.-Nr. 532 (Wirtschaftsweg) mit einer Fläche von 2.773 m<sup>2</sup>. Es sind zwei Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange hierzu 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 Main-Rhön (RP3) 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):

<b>Postfachadresse</b> Regierung von Unterfranken Postfach 63 49 97013 Würzburg	<b>Hausadresse</b> Regierung von Unterfranken Peterplatz 9 97070 Würzburg	<b>Dienstgebäude</b> H = Peterplatz 9 S = Stephanstraße 2 G = Georg-Eydel-Str. 13	<b>Telefon</b> (09 31) 3 80 - 00 <b>Fax</b> (09 31) 3 80 - 22 22 <b>E-Mail</b> <a href="mailto:poststelle@reg-ufr.bayern.de">poststelle@reg-ufr.bayern.de</a> <b>Internet</b> <a href="http://www.regierung.unterfranken.bayern.de">http://www.regierung.unterfranken.bayern.de</a>	<b>Sie erreichen uns in den Kernzeiten</b> Mo – Do 8:30 - 11:30 Uhr 13:30 - 15:00 Uhr Fr 8:30 - 12:00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung
<b>Bankverbindung</b> BIC: BYLADEMM IBAN: DE7570050000001190315	<b>Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5 Haltestelle Neubaustraße</b>			

## 1. Naturschutz

Das Plangrundstück (vergl. gelber Pfeil) liegt, wie es auch in den Planunterlagen dargestellt ist, im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Haßberge innerhalb des Naturparks Haßberge (ehemals Schutzzone). Das Vorhaben liegt außerdem gem. Ziel BI 2.1 i.V.m. Anhang 3 Karte „Landschaft und Erholung“ RP3 im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, was nicht in den Planunterlagen erwähnt wird.



In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zu (Ziel 7.1.2 LEP, Art. 14 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG).

Die als Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete geschützten Landschaftsräume sollen in ihrem Bestand gesichert werden (Ziele B I 2, B I 2.3.1 RP3).

Die Belange des Naturhaushalts und der Landschaft sollen bei einer angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung in besonderer Weise berücksichtigt werden (Ziel B I 1.1 Abs. 2 RP3).

## 2. Wasserwirtschaft

Etwa 7 bis 12 m südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verläuft die nördliche Grenze des Trinkwasserschutzgebiets Zone III um das Pumpwerk des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Pfarweisacher Gruppe (vergl. blaue Linie), was auch in den Planunterlagen dargestellt wird.

Gemäß den Grundsätzen in 7.2.1 und 7.2.2 LEP soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann. Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen; Tiefengrundwasser soll besonders geschont und nur für solche Zwecke genutzt werden, für die seine speziellen Eigenschaften notwendig sind.

## 3. Siedlungsentwicklung

Mit der Planung will die Gemeinde für die beiden Töchter einer Familie, die ihren Wohnsitz im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes „Salomonsberg“ hat, ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO ausweisen für „Bauland in der Nähe der Familie“. Die Baufläche ist jedoch nicht im unmittelbaren Siedlungszusammenhang und Nachbarschaft zum Bebauungsplan „Salomonsberg“ geplant. Die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 159 und 533, die im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen sind, sollen ausgelassen werden und unbebaut bleiben sowie teilweise als Ausgleichsfläche dienen. Auf Fl.-Nr. 533 hat sich eine natürliche Hecke entwickelt, die als Biotop mit der Nr. 5830-0070 kartiert ist. Diese Hecke wirkt als eine Art „Riegel“ zur vorhandenen Siedlung und würde bei Umsetzung der Planung den nicht unmittelbaren Siedlungszusammenhang (unbebautes nördlich angrenzendes Grundstück Fl.-Nr. 159) zu den zwei geplanten Grundstücken optisch noch zusätzlich verstärken. Zur Anbindung der beiden Baugrundstücke müssten zudem u.a. der Straßenausbau um ca. 25 m und der gemeindliche Kanal um ca. 20 m Richtung Süden weitergeführt werden.

Im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung sind insbesondere folgende Festsetzungen zu nennen:

- Gem. Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

- Gem. Ziel B II 2.2 RP3 sollen vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung brachliegender oder mindergenutzter Gebiete im Innenbereich durchgeführt werden.
- Gem. Ziel 1.1.2 (Nachhaltige Raumentwicklung) LEP ist bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- Gem. Grundsatz 1.1.3 (Ressourcen schonen) LEP soll der Ressourcenverbrauch in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

#### 4. Landesplanerische Bewertung

Grundsätzlich erscheint die Motivation der Gemeinde nachvollziehbar, der Familie Bauen in der Nachbarschaft zu ermöglichen. Die geplanten Grundstücke stellen jedoch eine ungünstige Erweiterung der Siedlung in die Naturpark-Schutzzone und ins landschaftliche Vorbehaltsgebiet dar. Das nördlich angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 159, welches als Ausgleichsfläche für den Eingriff in die Naturpark-Schutzzone dienen soll, ist dagegen im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen und aus städtebaulicher Sicht auch deutlich günstiger zum vorhandenen Siedlungskörper gelegen. Die vorhandene Hecke schafft eine natürliche Begrenzung des bestehenden Siedlungskörpers. Da offensichtlich die angesprochene Familie Zugriff auf alle überplanten Flächen hat, ist das Grundstück Fl.-Nr. 159 somit ebenfalls verfügbar und insgesamt wesentlich besser für die geplante Wohngebietsentwicklung geeignet - ohne in den wertvollen Naturraum einzugreifen. Eine Begründung, warum nicht direkt auf Grundstück Fl.-Nr. 159 gebaut werden soll, sondern dieses als Ausgleichsfläche fungieren soll für den Eingriff in das LSG, ist den Planunterlagen nicht zu entnehmen.

Wenngleich die Aussage in den Umweltberichten (vgl. 5.1 „Naturschutzfachliche Beurteilung zur Eingriffsregelung“, Checkliste Punkt 4.) getroffen wurde, dass im Baugebiet nur Flächen lägen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft hätten, steht dem dennoch die Festsetzung als LSG und landschaftliches Vorbehaltsgebiet entgegen.

Die Eingriffe in das LSG Haßberge sowie das landschaftliche Vorbehaltsgebiet sind h.E. vermeidbar, weil zumindest mit Fl.-Nr. 159 eine geeignete, im Flächennutzungsplan bereits als Wohngebiet ausgewiesene Fläche vorhanden und verfügbar ist. Ökologischen Belangen ist daher in diesem Fall gem. Ziel 1.1.2 (Nachhaltige Raumentwicklung) LEP Vorrang einzuräumen.

Der Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörden kommt im Hinblick auf die Lage im LSG eine besondere Bedeutung zu. Durch eine Planung auf Grundstück Fl.-Nr. 159 wäre auch der Abstand zum Trinkwasserschutzgebiet größer, was dessen Beeinträchtigungen besser vorbeugen würde.

Insbesondere aber erfordert Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) LEP, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden. Im vorliegenden Fall steht zumindest mit Fl.-Nr. 159 ein derartiges Potential zur Verfügung (weitere Baulücken sind auf dem Luftbild der Gemeinde erkennbar, wurden jedoch in der Begründung nicht weiter thematisiert), daher sind im Umkehrschluss Ausnahmen unzulässig.

Fazit: Der geplanten Ausweisung weitgehend auf Fl.-Nr. 534 kann landesplanerisch aus o.g. Gründen nicht zugestimmt werden, da gegen die o.g. Festlegungen, insbesondere gegen Ziel 3.2 LEP „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ verstoßen wird. Das Vorhaben steht aufgrund der Lage im LSG h.E. außerdem nicht im Einklang mit den o.g. naturschutzfachlichen Festlegungen. Um der Familie dennoch Bauen in der Nachbarschaft zu ermöglichen wird der Gemeinde empfohlen, die Ausweisung auf Fl.-Nr. 159 vorzunehmen, welches städtebaulich deutlich günstiger gelegen ist und hinsichtlich der Anbindung an das Straßen- und Kanalnetz weniger aufwändig und somit kostengünstiger wäre. Die Ausweisung auf Fl.-Nr. 159 würde zudem Beeinträchtigungen des LSG, des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes und des Trinkwasserschutzgebiets sowie ein wohl nötiges Verfahren der Änderung der Verordnung zum LSG vermeiden.

## 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