



Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim
Rathausstraße 2
97268 Kirchheim

per email an verwaltungsgemeinschaft@kirchheim-ufr.de

Ihre Zeichen,	Unser Zeichen (bitte angeben)	Telefon (09 31)	Telefax (09 31)	Zi.-Nr.	Datum
Ihre Nachricht vom	Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter	380-'	380-'		22.05.2023
E-Mail Arz Ingenieure	24-8314.1309-31-8-6				
vom 28.04.2023					

**Aufstellung Bebauungsplan „Bildacker“
OT Moos, Gemeinde Geroldshausen, Landkreis Würzburg
Verfahren gem. § 13b BauGB
erneute Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB
i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
landesplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Unterfranken nahm als höhere Landesplanungsbehörde zum Aufstellungsentwurf der o. g. Bauleitplanung mit Schreiben vom 20.01.2023 Stellung.

Damals hinterfragten wir insbesondere basierend auf den Zielen und Grundsätzen für eine nachhaltige, flächensparende sowie einer an den demografischen Wandel angepassten Siedlungsentwicklung den Standort und den Bedarfsnachweis und damit den Umgriff der Planung.

Zu den nun vorliegenden Planunterlagen ist dazu i. V. m. der vorliegenden Abwägung (E-Mail Arz Ingenieure vom 28.04.2023) aus raumordnerischer Sicht Folgendes festzustellen:

Die Planung hat sich im Umfang und in der Ausrichtung nicht geändert.

Neu aber ist eine intensive Auseinandersetzung der Gemeinde in der Abwägung und in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf mit dem Bedarf, dem Standort und den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen. Demnach wurde ein Bedarf aufgrund angenommener Auflocke-

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				

rungsquoten nicht weiterverfolgt, er ergebe sich nunmehr allein aus der Bevölkerungsentwicklung. Diese Herangehensweise geht konform mit den Anforderungen an einen landesplanerisch zu akzeptierenden Bedarfsnachweis.

Den Standort in einem Ortsteil von Geroldshausen und nicht im Hauptort begründet die Gemeinde insb. mit der Flächenverfügbarkeit bzw. Ankaufmöglichkeit durch die Gemeinde an diesem Standort. Weitere innerörtliche Flächenpotenziale stünden gemäß Abwägung aufgrund entgegenstehender Eigentümerinteressen nicht zur Verfügung.

Damit kann aus landesplanerischer Sicht auf die Ausnahme in Ziel 3.2 LEP abgestellt werden. Mit der Eigentümerschaft der Gemeinde kann erwartet werden, dass sich keine weiteren Baulücken im Neubaugebiet ergeben. Um jedoch einer Entstehung von "Spekulationsflächen" vorzubeugen, wird der Gemeinde empfohlen, geeignete Maßnahmen zu ergreifen (wie z.B. vertragliche Regelungen, etc.), sodass die Bauplätze im Sinne des Flächensparens (vgl. Grundsatz 3.1 LEP) auch für eine kurzfristige Bebauung zur Verfügung stehen und nicht weitere Baulücken entstehen. Auch die Aufnahme eines Baugebots könnte diese Zielsetzung unterstützen.

Im Hinblick auf die demografische Entwicklung soll gem. Abwägungen in dem geplanten Neubaugebiet „Gemeindebürgern die Möglichkeit geben, ein neues Haus in seniorengerechter Bauweise zu errichten, sodass andere bestehende Gebäude, die für die bisherigen Nutzer zu groß geworden sind, wieder dem freien Markt zur Verfügung stehen und somit einer jungen Familie ein neues Zuhause geben können“ (s. E-Mail vom 28.04.2023). Auch diese Herangehensweise lässt sich nachvollziehen, wobei eine eingeschossige, barrierefreie Bebauung auf diesen Grundstücksgrößen kontraproduktiv zum Flächensparen wäre. So schlagen wir vor, diesen Ansatz zu monitorieren (z. B. Nachfrage von Senioren, Grundstücksgröße und Bauformen), ggf. bieten sich dann auch Änderungen / Verkleinerungen der Grundstückszuschnitte an.

Im Ergebnis

Die Gemeinde Geroldshausen scheint gemäß den Darstellungen in der Abwägung und mit den Ergänzungen in der Begründung des Bauleitplanentwurfs die Möglichkeiten einer flächensparenden Siedlungsentwicklung i. V. m. den zu erwartenden Auswirkungen des demografischen Wandels berücksichtigt zu haben.

Mit dieser umfangreichen Ausweisung, der Bedarfs- und Standortüberprüfung gehen wir nicht davon aus, dass in absehbarer Zeit weitere Wohnbauflächenausweisungen im Gemeindegebiet geschehen werden. Schlussendlich können wir aufgrund der intensiven Auseinandersetzung der Gemeinde mit den landes- und regionalplanerischen Belangen der Planung zustimmen.

Wir empfehlen jedoch, soweit noch nicht geschehen die gemeindliche Entwicklung auch unter strategischen Gesichtspunkten mit einer maßvollen Flächeninanspruchnahme im Blick zu halten, insbesondere indem qualitätsvolle, kompakte und wenn möglich multifunktionale Siedlungs- und Freiraumbereiche geschaffen werden. Freiräume für Mensch, Tier und Natur sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen stehen unter einem hohen Konkurrenzdruck. Eine un-abgestimmte planlose Nutzung des Raumes wäre ineffizient und teuer, würde Nutzungskonflikte weiter verschärfen und das Gesicht des Raumes unwiederbringlich verändern.

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.