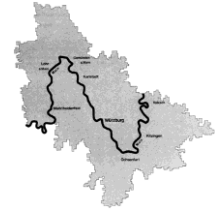


Regionaler Planungsverband Würzburg

Regionaler Planungsverband
c/o Landratsamt Main-Spessart, Marktplatz 8, 97753 Karlstadt

Gemeindeverwaltung Geroldshausen
Hauptstraße 13
97256 Geroldshausen



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Bitte bei Antwort angeben Unser Zeichen	Tel. 09353 / 793- Fax 09353 / 793-7786 E-Mail Region2@Lramsp.de De-Mail Poststelle@Lramsp.De-Mail.de www.region-wuerzburg.de	Zimmer- Nr. 4	Marktplatz 8 97753 Karlstadt 20.01.2023
02.12.2022	616 -			

Aufstellung Bebauungsplan „Bildacker“ OT Moos, Gemeinde Geroldshausen, Landkreis Würzburg Verfahren gem. § 13b BauGB Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Regionale Planungsverband Würzburg nimmt zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf Stellung.

Mit dem Bebauungsplanentwurf sollen ca. 2,3 ha an Wohnbauflächen, basierend auf einem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, neu ausgewiesen werden. Mit der Planung sollen „29 Bau-rechte“ überwiegend für Einfamilienhäuser geschaffen werden, z. T. können Baufenster auch für Doppelhäuser oder Hausgruppen genutzt werden (vgl. Begründung zum Bauleitplanentwurf, S. 11 i. V. m. den zeichnerischen Festsetzungen des Planentwurfs). Die Ausweisung geschieht im ca. 300 Einwohner starken Ortsteil Moos, der Gemeinde Geroldshausen mit insgesamt aktuell ca. 1.330 Einwohnern.

Der Bedarf für diese neu geplante Siedlungsfläche wird aus der positiven Bevölkerungsvorausbe-rechnung und einer angenommen zukünftig reduzierten Belegungsdichte des Bestands berech-net, weiter werden eine wahrgenommene Nachfrage sowie fehlende Wohn- und Baumöglichkei-ten angeführt (ebd.: 12f.)

Vorsitzende des Verbandes
Sabine Sitter, Landrätin

Bankverbindung:
IBAN: DE 06 79050000 0190006155
SWIFT-BIC: BYLADEM1SWU

Dazu ist aus regionalplanerischer Sicht Folgendes festzustellen:

Grundsätzlich kann eine Nachfrage an Wohnmöglichkeiten in der Gemeinde Geroldshausen aufgrund

- ihrer Lage zwischen den Grundzentren Reichenberg (im Norden), Giebelstadt im Südosten, Kirchheim und Kleinrinderfeld im Westen sowie 15 km südlich der Regiopole Würzburg und am Rande ihres Verdichtungsraums,
- seiner Verkehrsinfrastruktur mit der B 19 und der Bahnverbindung Würzburg-Stuttgart und
- des vorausgerechneten Bevölkerungswachstums von 13 % in den Jahren 2019 bis 2033 nachvollzogen werden.

Allerdings bedürfen folgende Aspekte und Ansätze einer stärkeren Fundierung:

1. Darstellung des Wohnbauflächenbedarfs

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (Grundsatz 3.1 LEP). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (Ziel 1.2.1 LEP). Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergibt sich ganz vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen (vgl. Bedarfsnachweishilfe).

Ein Zuwachs an Einwohnern wird der Gemeinde zwar in der Prognose berechnet und ist damit nachvollziehbar. Nicht belastbar ist in diesem Zusammenhang jedoch die Generierung eines Bedarfs aus der Bevölkerung heraus aufgrund reduzierter Belegungsdichte, insbesondere mit einer Kompensation durch eine überwiegende Einfamilienhaus-Planung.

Eine zu erwartende, geringere Belegungsdichte ist i. d. R. mit der Erhöhung des Anteils Älterer und damit zunehmenden Anteilen von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten verbunden (vgl. BBSR-Wohnraumstudie 2040). Auch die Bevölkerungsvorausberechnung belegt Ersteres: Der Anteil der 75-Jährigen und älter wird danach voraussichtlich um zwei Drittel im Zeitraum 2019 bis 2033 ansteigen (+ 65,4 %, Quelle: BayLfStat (2021) Heft 553). Diesen Fakt gilt es bei der Baugebietsplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Auch der Aspekt des „verdeckten Leerstand“, gemäß dem bestehende Gebäude mit mehreren Wohneinheiten nicht vollständig bzw. nur von einer oder zwei Personen bewohnt werden und/oder Einliegerwohnungen frei sind, könnte hier berücksichtigt werden.

2. bestehende Flächenpotenziale

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (Ziel 3.2 LEP). Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen,

sind zunächst die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind.

Der in der Begründung angeführte Bedarfsnachweis sagt aus, dass „von der Gemeinde Geroldshausen Befragungen durchgeführt [wurden]. Die Gebäude und der Bauflächenbestand wurden auf ihre eigentumsrechtliche Verfügbarkeit geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass in Geroldshausen aktuell lediglich vereinzelt Anwesen leer stehen, wobei einige baufällig sind. (...) Bereits mehrfach und unter großem Einsatz des Gemeinderates wurden Eigentümer von Leerständen nach Verkaufsinteresse befragt. Ergebnis ist jedoch, dass Gebäude, sobald Verkaufsbereitschaft besteht, durch Privatinteressenten erworben und einer Nachnutzung zugeführt werden.“ (ebd.: 12f.)

Damit werden keine Flächenpotenziale quantifiziert. Im Luftbild fällt jedoch auf, dass im Hauptort Geroldshausen große, zusammenhängende Flächen innerhalb des Siedlungsgebiet im Umfang von ca. 0,5 ha und 1 ha, die im FNP als gemischte Baufläche ausgewiesen, noch unbeplant bzw. ungenutzt sind. Diese gilt es in der Abwägung mit der Neuplanung im Ortsteil zu berücksichtigen.

3. Lage des Baugebiets im Gemeindegebiet

In der Region Würzburg ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrseinrichtungen, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet (Grundsatz B II 1.1 RP2). Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung von brachliegenden oder minder genutzten Gebieten im Innenbereich durchgeführt werden (Ziel B II 3.2 RP2).

Bei 29 Baurechten können ca. doppelt so viele zusätzliche Einwohner erwartet werden. Das wäre ein Plus von knapp 20 % für den Ortsteil Moos.

I. V. m. den unter Pkt. 2 genannten Potenzialflächen im Hauptort, der dortigen unmittelbaren Bahnanbindung und aufgrund der geplanten Größe des Baugebiets zum Umfang des Ortsteils Moos sollte die geplante Neuausweisung am Rande des Ortsteils nochmal überprüft werden. Sollten über den FNP-gewidmete Wohnbauflächen an anderer Stelle nicht verfügbar sein, ließe sich eine Rücknahme dieser Flächen aus dem FNP überlegen.

4. Folgekostenschätzer

Flächeninanspruchnahmen erfolgen durchaus auch in der Annahme, dass eine Neuplanung leichter und günstiger als eine Nutzung der bestehenden Potenziale sei. Die für die Gemeinde entstehenden Folgekosten der Siedlungsflächenplanung sollten deshalb im Rahmen der Abwägung über diese Planung unbedingt berücksichtigt werden. Zur Ermittlung der zu erwartenden Folgekosten stellt das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr einen Folgekostenschätzer zur Verfügung

<https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/flaechensparen/folgekostenschaetzer/index.php>.

Im Ergebnis

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Gemäß den Zielen und Grundsätzen in 3.1 und 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern, den Zielen und Grundsätzen in B II des Regionalplans der Region Würzburg und Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig bzw. flächensparend erfolgen. Auch ist nach Ziel 1.2.1 LEP der demografische Wandel bei der Siedlungsentwicklung zu beachten. Die geplante Ausweisung der 29 Baurechte erscheint – auch unter Berücksichtigung des prognostizierten Bevölkerungswachstums – reichlich. Bestehende Potenziale, mögliche Folgekosten und die voraussichtliche Änderung der Altersstruktur sind nicht ausreichend gewürdigt. Damit kann zu den vorliegenden Entwürfen keine Übereinstimmung mit regionalplanerischen Festlegungen festgestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen

