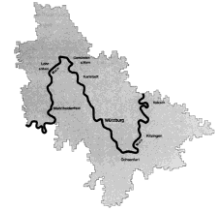


Regionaler Planungsverband Würzburg

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

Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim
Rathausstraße 2
97268 Kirchheim



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.	Marktplatz 8 97753 Karlstadt 22.05.2023
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**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Regionale Planungsverband Würzburg nahm 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 Architekturbüro Ingenieure vom 28.04.2023) aus regionalplanerischer 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 Auflockerungsquoten nicht weiterverfolgt, er ergebe sich nunmehr allein aus der Bevölkerungsentwicklung.

Vorsitzende des Verbandes
Sabine Sitter, Landrätin

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

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.

Aus regionalplanerischer Sicht kann mit der Eigentümerschaft der Gemeinde 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 auch für eine kurzfristige Bebauung zur Verfügung stehen und nicht weitere Baulücken entstehen.

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 beobachten (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 regionalplanerischen Belangen der Planung zustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Sabine Sitter, Landrätin
Verbandsvorsitzende