



Gemeindeverwaltung Geroldshausen
Hauptstraße 13
97256 Geroldshausen

per email an gemeinde@geroldshausen.de

Ihre Zeichen,
Ihre Nachricht vom
E-Mail Arzt Ingenieure
vom 05.12.2022

Unser Zeichen (bitte angeben)
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter
24-8314.1309-31-8-2
Frau [REDACTED]

Telefon (09 31) 380-[REDACTED]
Telefax (09 31) 380-[REDACTED]
[REDACTED]@reg-ufr.bayern.de

Zi.-Nr. [REDACTED]

Datum
20.01.2023

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf 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 Würzburg (RP 2) festgesetzt sind. Diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten und zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):

Mit dem Bebauungsplanentwurf sollen ca. 2,3 ha an Wohnbauflächen, basierend auf einem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, neu ausgewiesen werden. Mit der Planung sollen „29 Baurechte“ 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 Auswei-

Postfachadresse

Regierung von Unterfranken
Postfach 63 49
97013 Würzburg

Bankverbindung
BIC: BYLADEMM
IBAN: DE7570050000001190315

Hausadresse

Regierung von Unterfranken
Peterplatz 9
97070 Würzburg

Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5
Haltestelle Neubaustraße

Dienstgebäude

H = Peterplatz 9
S = Stephanstraße 2
G = Georg-Eydel-Str. 13
A = Albert-Einstein-Str. 1
Hö = Hörleingasse 1
AN = Alfred-Nobel-Str. 20

Telefon (09 31) 3 80 - 00

Fax (09 31) 3 80 - 22 22

E-Mail poststelle@reg-ufr.bayern.de

Internet

<http://www.regierung.unterfranken.bayern.de>

Sie erreichen uns in den Kernzeiten

Mo – Do 8:30 - 11:30 Uhr
13:30 - 16:00 Uhr
Fr 8:30 - 12:00 Uhr
oder nach telefonischer Vereinbarung

sung 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 Bevölkerungsvorausberechnung und einer angenommen zukünftig reduzierten Belegungsdichte des Bestands berechnet, weiter werden eine wahrgenommene Nachfrage sowie fehlende Wohn- und Baumöglichkeiten angeführt (ebd.: 12f.)

Dazu ist aus raumordnerischer 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 Erstes: 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. Folgende Flächen sind hierbei gemeindeweit einzubeziehen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre (vgl. Bedarfsnachweishilfe):

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.
- Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht.
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude.
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

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 und mit dem Flächennutzungsplan 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 der Planung mit landes- und regionalplanerischen Festlegungen festgestellt werden.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Hinweise des Sachgebiets Städtebau (34) zu folgenden Aspekten:

„Auch die Allianz Fränkischer Süden ist sich gewahr, dass eine Leerstandproblematik in den Ortskernen der Mitgliedsgemeinden punktuell zu Konflikten führt. Erste Untersuchungen konnte bereits veranlasst werden. Weitergehende Ergebnisse oder eine einheitliche Handlungsstrategie liegen jedoch derzeit noch nicht vor.“ (Begründungsentwurf, S. 12)

Die Aussage ist irritierend, da in der Evaluation des ILEK der Allianz Fränkischer Süden von 2020 auf die bereits 2018 umgesetzte Allianzweite Innenentwicklungsstudie hingewiesen wird (ebd.: 36). Im Ergebnis werde für die Allianz ein Wohnbaulandbedarf von insgesamt 70 ha dargestellt. Geroldshausen weise hier jedoch ein vorhandenes Flächenpotential von 6 ha (Baulücken & Leerstände) bzw. 9,7 ha (Baulücken & Leerstände & Leerstandsrisiko) auf, so dass sich ein negativer Wohnbaulandbedarf von - 5,9 ha ergebe.

Im Rahmen der Studie wurde eine gezielte Ortsbegehung Geroldshausen am 07.10.2015 durchgeführt, auch hier wurde auf den Widerspruch von Neuausweisungen zur Allianzweiten Innenentwicklungsstudie hingewiesen – Protokoll Auszug:

„Ergänzende Anmerkung: Derzeit ist die Gemeinde Gemeinde Geroldshausen im Begriff im Norden des Ortes ein neues Baugebiet „Am Bahnhof“ mit 38 Bauplätzen auszuweisen. Dies steht im Widerspruch zu der allianzweiten Innenentwicklungsstudie. Seitens der Fachplaner wird gebeten, vor Ausweisung des Baugebietes, die Ergebnisse der Studie abzuwarten.“

(Quelle: <https://www.fraenkischer-sueden.de/>)

Fazit

Durch die günstige Lage zu Würzburg und Fernstraßen ist ein Bedarf zunächst anzunehmen bzw. nachvollziehbar. Angesichts der großen Anzahl an Bauplätzen im Verhältnis zur Ortsgröße, der sehr flächenintensiven Bauweise, die überwiegend Einfamilienhäuser erwarten lässt, und der komplett gegensätzlichen Aussagen im ILEK und in der Allianzweiten Innenentwicklungsstudie bestehen jedoch erhebliche Bedenken gegen die Planung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

