



Per E-Mail ([info@vgem-kitzingen.de](mailto:info@vgem-kitzingen.de))

Gemeinde Biebelried  
c/o VG Kitzingen  
Friedrich-Ebert-Straße 5  
97318 Kitzingen

Ihre Zeichen,  
Ihre Nachricht vom

15.09.2023

**Unser Zeichen** (bitte angeben)  
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter  
24-8314.1304-7-2-24 (FP)  
24-8314.1304-7-12-3 (BP)  
Frau Weber

Telefon (09 31)

380-1288

Telefax (09 31)

380-2288

Zi.-Nr.

H294

Datum

24.10.2023

[sandra.weber@reg-ufr.bayern.de](mailto:sandra.weber@reg-ufr.bayern.de)

## **12. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes „Mehrgenerationenwohnanlage“, Gemeinde Biebelried, Landkreis Kitzingen Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB Landesplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Biebelried plant mit dem im Betreff genannten Bebauungsplan die Ausweisung eines Mischgebietes in einem Umfang von ca. 2,64 ha. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bisher als Wohnbaufläche ausgewiesen, eine Nutzungsänderung in M-Fläche ist deshalb im Parallelverfahren vorgesehen.

Ein Investor möchte hier lt. Begründung eine Mehrgenerationenwohnanlage entwickeln. Neben Mehrfamilienhäusern mit Wohnungen für ältere und jüngere Menschen im Umfang von ca. 70 Wohneinheiten sollen auch ambulante, teilstationäre und stationäre Pflegebereiche im Umfang von ca. 45 Wohneinheiten und ca. 60 Pflegeplätzen geschaffen werden. Darüber hinaus sind Einrichtungen zur Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs geplant (v. a. ein Einzelhandelsmarkt mit einer Verkaufsfläche unter 800 m<sup>2</sup>, Bäckerei mit Café sowie Arzt- und Physiopraxen).

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde hat dazu bereits im Rahmen einer Voranfrage mit Schreiben vom 24.11.2021 Nr. 24-8314.1304-7-11-2 eine landesplanerische

### **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](mailto: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

Einschätzung abgegeben. Grundlage waren damals detaillierte Projektskizzen, wonach das geplante Baugebiet in zwei Baufelder unterteilt war: Baufeld 1 für stationäre, ambulante und Tagespflegeeinrichtungen mit betreutem Wohnen im Umfang von 57 Wohneinheiten und Baufeld 2 für Einkaufs- und Getränkemarkt, Apotheke, Bäckerei/Cafe, Ärztehaus, Physio sowie 60 Wohneinheiten für Mehrgenerationenwohnen in fünf 3-geschossigen Gebäuden mit jeweils zwölf Wohneinheiten. Im Ergebnis wurde der Umfang der angedachten wohnbaulichen Entwicklung für den nicht-zentralen Ort Biebelried aus raumordnerischer Sicht kritisch gesehen und zunächst eine Auseinandersetzung mit dem Bedarf als notwendig erachtet.

Aus der vorliegenden Planung, die für den gesamten Bereich ganz allgemein ein Mischgebiet festsetzt, geht die Umsetzung eines solch konkreten Projektes für Mehrgenerationenwohnen und Senioreneinrichtungen nicht hervor. Bereiche für Betreutes Wohnen und Seniorenpflegeeinrichtungen oder ein Gebiet für Einkaufsmarkt und Ärztehaus werden nicht differenziert dargestellt, beispielsweise mittels Festsetzung eines Sondergebietes. Insofern könnte in dem geplanten Mischgebiet auch einfach nur ein Wohnprojekt / Wohngebiet realisiert werden, was die Bewertung aus Sicht der Raumordnung erschwert.

Die Regierung von Unterfranken nimmt im Folgenden in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu der Planung erneut 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 (RP2) festgesetzt sind. Diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).

#### 1. Soziales / Altenpflege

Gem. Ziel 8.1 LEP sind soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (u. a. Ärzte, Altenpflegeeinrichtungen). Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

Gem. B VIII 2 RP2 soll das Angebot an Einrichtungen der offenen und stationären Altenhilfe erhalten und den Bedürfnissen alter Menschen entsprechend weiter ausgebaut werden. Gem. B VIII 2.1 RP2 soll im Bereich der stationären Altenhilfe vordringlich das Defizit an Pflegeplätzen abgebaut werden.

...

Das geplante Vorhaben kann den genannten Festlegungen zur Schaffung sozialer Einrichtungen im Bereich der Altenpflege/Seniorenhilfe Rechnung tragen.

## 2. Einzelhandel

Lt. Begründung soll sich in dem geplanten Mischgebiet ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup> sowie eine Filialbäckerei samt Café ansiedeln. Die Regierung von Unterfranken hat dazu bereits im Rahmen der o. g. Voranfrage eine landesplanerische Einschätzung abgegeben. Auf diese wird weiterhin verwiesen.

Im Ergebnis bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen zur Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes zur Nahversorgung mit weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Es wird jedoch angeregt, das neue Mischgebiet besser an den ÖPNV (ggf. mit einer neuen, zusätzlichen Bushaltestelle) sowie fußläufig an den Ort anzubinden.

## 3. Siedlungsstruktur / Flächensparen / Innenentwicklung

Im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung der Siedlungsstruktur sind insbesondere folgende Festsetzungen des LEP sowie des RP2 zu nennen:

- Gem. Grundsatz 1.1.2 LEP sollen bei der räumlichen Entwicklung Bayerns die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.
- Gem. Ziel 1.2.1 Abs. 2 LEP ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- Gem. Grundsatz 1.2.2 Abs. 1 LEP soll die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
- Gem. Grundsatz 1.2.2 Abs. 2 LEP sollen hierzu bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
  - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
  - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
  - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschengenutzt werden.

- Gem. Grundsatz 1.2.2 Abs. 3 LEP soll bei der Ausweisung von Bauland auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen hingewirkt werden.
- Gem. Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- Gem. Grundsatz 3.1.1 Abs. 1 LEP soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- Gem. Grundsatz 3.1.1 Abs. 2 LEP sollen Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- Die Siedlungstätigkeit der Gemeinden, die wie die Gemeinde Biebelried nicht-zentraler Ort sind und die nicht innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes Würzburg liegen, soll sich darüber hinaus im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen (vgl. Ziel B II 1.7 RP2). Im Wohnsiedlungsbereich bestimmt sich der an der organischen Entwicklung orientierte Bedarf aus dem zusätzlichen Bauflächenbedarf aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus Ersatz- und Auflockerungsbedarf sowie aus einer zur Größe, Struktur und Ausstattung der betreffenden Gemeinde angemessenen Zuwanderung.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob dafür hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. 1.2.1 und 3.1 LEP). Zudem sollen vor der Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich zunächst gemeindeweit sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Auslegungshilfe zu „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, die auch den Kommunen und Landratsämtern mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 07.01.2020 zur Verfügung gestellt wurde. Anhand dieser Auslegungshilfe erfolgt die Prüfung

der höheren Landesplanungsbehörde, ob Bauleitplanungen den Anforderungen gerecht werden.

Der Flächenbedarf ist demnach konkret und nachvollziehbar darzulegen. Es sind dazu insbesondere Angaben zur Struktur der Gemeinde, des Landkreises und der Region, zu bestehenden Flächenpotentialen und zum prognostizierten Bedarf erforderlich; eine Abschätzung der Folgekosten der Bauleitplanung wird empfohlen. Auch sollte dargelegt werden, welche Bemühungen zur Behebung von Leerständen und Aktivierung von Baulücken seitens der Kommunen unternommen werden. Bei der Planung ist außerdem von der jeweiligen örtlichen Situation angemessenen, flächensparenden Siedlungsstrukturen auszugehen.

#### Raumordnerische Bewertung

Der Ansatz der Planung, anstelle von Einfamilienhäusern Mehrfamilienhäuser mit (voraussichtlich kleineren) Wohneinheiten für junge Menschen sowie für die ältere Bevölkerung zu schaffen, wird aus raumordnerischer Sicht begrüßt. Er trägt den Grundsätzen 1.1.2 und 1.2.2 LEP Rechnung, wonach die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden sollen und u. a. durch Schaffung eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeldes eine Abwanderung junger Bevölkerungsgruppen verhindert werden soll. Gleichzeitig können ggf. durch die Herstellung von barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum vor Ort größere Wohnhäuser im Bestand frei werden, die folglich jungen Familien angeboten werden könnten, wie auch in den Ausführungen dargelegt. Der Bau von Mehrfamilienhäusern stellt zudem eine flächensparende Siedlungsform dar und trägt damit dem Grundsatz 3.1.1 LEP Rechnung.

Die Möglichkeiten, bestehende Gebäude an die veränderten Wohnbedürfnisse von jüngeren und älteren Bevölkerungsgruppen anzupassen oder ein entsprechendes Angebot in vorhandenen Wirtschaftsgebäuden (Scheunen) oder ganzen Hofanlagen zu schaffen, werden in der Begründung negativ beschieden. Einerseits aus Mangel an verfügbaren Grundstücken bzw. Mangel an Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, andererseits aus Wirtschaftlichkeitsgründen, da keine ausreichend großen Brachflächen oder Grundstücke zur Verfügung stehen. Aus Sicht eines Investors ist die Berechnung des Wohnflächenbedarfs in dieser Weise nachvollziehbar um die Wirtschaftlichkeit des Projekts inkl. der ergänzenden Infrastruktur - Arzt- und Physiotherapiepraxen, Filialbäcker mit Café, Einzelhandelsmarkt - zu erhöhen. Hinzu kommt die verkehrsgünstige Lage, die einen großen Einzugsbereich ermöglicht. Es fehlt jedoch eine nachvollziehbare Darlegung möglicher Innentwicklungspotentiale, wie sie sich u. a. aus dem Vitali-

tätscheck der MainLand Allianz aus 2022 ergeben. Hier sollten deshalb zunächst auch Standortalternativen und die Entwicklungsmöglichkeiten brachliegender oder mindergenutzter Gebiete im Innenbereich geprüft werden.

Im Hinblick auf die Bedarfsprüfung ist Folgendes festzustellen: Die Begründung setzt sich mit dem Bedarf auseinander. Basis ist eine kleinräumige Bevölkerungsprojektion der MODUS – Wirtschafts- und Sozialforschung GmbH, die der Landkreis Kitzingen für alle Gemeinden vorgelegt hat. Hierbei geht die Begründung allerdings von der „günstigsten“ Bevölkerungsprognose des Landkreises Kitzingen aus (+219 Einwohner bis 2039, ausgehend von 1203 Einwohnern 2022) und errechnet bei einer angenommenen Belegungsdichte von 2,4 Einwohnern pro Wohneinheit einen Bedarf von 91 Wohneinheiten. Die niedrige Belegungsdichte wird mit der Zunahme der älteren Bevölkerung und dem Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten begründet, was grundsätzlich nicht zu beanstanden ist. Diese Prognose entspräche allerdings einem Einwohnerzuwachs für Biebelried von ca. 18 % bis 2039.

Würde man der Bedarfsprognose statt der „günstigsten“ die „derzeitige/mittlere“ Bevölkerungsprognose des Landkreises Kitzingen zugrundlegen (+162 Einwohner bis 2039), ergäbe dies einen Bedarf von ca. 67 Wohneinheiten und einem Bevölkerungszuwachs von noch immer ca. 13,5 % bis 2039. Aus raumordnerischer Sicht ist dies aber für den nicht-zentralen, ländlichen Ort äußerst umfangreich und sprengt die Dimension einer organischen Siedlungsentwicklung bei Weitem. Zudem hat die Gemeinde Biebelried erst kürzlich ein Wohngebiet mit 32 Bauplätzen in Biebelried sowie 13 weitere Bauplätze im Ortsteil Kaltensondheim ausgewiesen, die aktuelle Bevölkerungsprognose des Demographie-Spiegel Bayern für Biebelried ist nach einer bisher recht stabilen Entwicklung mit -2% bis 2033 zudem leicht negativ (vgl. Demographie-Spiegel Bayern).

Zusammenfassend geht der Bedarfsnachweis von einem sehr optimistischen Bevölkerungszuwachs und einer umfangreichen Umsiedlung von Senioren aus, gleichzeitig wird auch der regionale Bedarf und ein Zuzug aus anderen Gemeinden großzügig mit einbezogen und das Innenentwicklungspotential nicht berücksichtigt. Im Ergebnis kann der Bedarf im hier geplanten Umfang für den nicht-zentralen Ort Biebelried aus raumordnerischer Sicht nicht nachvollzogen werden (vgl. Ziel B II 1.7 RP2). Hinzu kommt, dass die vorliegend sehr allgemein gehaltene Planung eines Mischgebietes die Möglichkeit bietet, weit mehr Wohneinheiten zu schaffen, wenn man die Senioreneinrichtungen nicht realisieren würde. Die Planung sollte daher deutlich konkreter gefasst und in ihrem Umfang nochmals überdacht und reduziert werden.

Aus städtebaulicher Sicht wird außerdem die enorme Dimension der Anlage sowie auch die

geplanten Gebäudehöhen, wie sie in der seinerzeitigen Projektskizze entworfen waren, für den bisher ländlich geprägten Ort Biebelried sehr kritisch gesehen.

#### 4. Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen sind nach den vorliegenden Unterlagen noch nicht bestimmt. Wir weisen daher vorsorglich darauf hin, dass gem. § 1a Abs. 3 Satz 3 bzw. § 200 a Satz 2 BauGB die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nicht in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich liegen, mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein müssen. Eine abschließende Stellungnahme dazu behalten wir uns daher vor.

#### 5. Ergebnis

Das Gesamtprojekt einer Mehrgenerationenwohnanlage mit Geschosswohnungsbau wird aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich befürwortet, da es landesplanerischen Zielsetzungen – insbesondere zum Flächensparen und zur Berücksichtigung des demographischen Wandels entspricht. Die vorliegend vorgesehene Projektentwicklung erscheint jedoch aufgrund der geplanten Wohneinheiten für den Ort Biebelried deutlich überdimensioniert: Aus städtebaulicher Sicht sprengt die Planung in ihrer baulichen Dimension die örtlichen Strukturen. Aus landesplanerischer Sicht übersteigt die Planung den Rahmen einer organischen Entwicklung für die Gemeinde Biebelried deutlich, da ein Bedarf für eine Wohnraumentwicklung im geplanten Umfang nicht ausreichend dargelegt und auch nicht offensichtlich erkennbar ist. Zudem wird die nicht näher differenzierte Planung eines Mischgebietes aus raumordnerischer Sicht kritisch gesehen, da somit die Umsetzung des geplanten Mehrgenerationenwohnens nicht garantiert werden kann. Die Planung sollte in ihrem Umfang reduziert werden, die Begründung und die Festsetzungen sollten deutlich konkreter auf das geplante Mehrgenerationenprojekt ausgelegt werden.

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

Bitte lassen Sie uns nach Abschluss des Verfahrens die rechtskräftige Fassung der Bauleitpläne mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen: [poststelle@reg-ufr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ufr.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Weber