



Kopie

ALE Unterfranken • Postfach 55 40 • 97005 Würzburg

Gemeinde Kist
Am Rathaus 1
97270 Kist

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben
LD-A/A1 – G 4612

Name
Elisabeth Reußner

Telefon
0931 4101-421

Würzburg, 10.11.2021

Vollzug des Baugesetzbuchs, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange;

Bebauungsplan-Entwurf für das Gebiet „Flussäcker 2“ mit 3. Änderung des Bebauungsplans „Flussäcker 1“ in der Gemeinde Kist, Gemeindeteil Kist, i.d.F. vom 05.07.2021, Landkreis Würzburg
Planfertiger: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o. a. Bebauungsplan-Entwurf bestehen keine flurbereinigungsrechtlichen Bedenken.

Nach dem Arbeitsprogramm des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken ist für dieses Gebiet kein Verfahren nach dem Flurbereinigungs-gesetz vorgesehen.

Im Gebiet des o. a. Bebauungsplanentwurfs liegt ein Teilbereich des Kernwegs Nr. 161 aus dem interkommunalen Kernwegenetzkonzept der ILE Waldsassengau im Würzburger Westen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sollte eine ausreichend breite Fläche für den Ausbau des Kernwegs abgemarkt werden (mindestens 9 m, abhängig von der Topographie).

Insgesamt ist die Ausweisung von ca. 50 neuen Bauplätzen am Ortsrand von Kist äußerst bedenklich.

Zum einen ist der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche zu bedauern. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen müssen weiterhin erschlossen bleiben und deren Bewirtschaftung darf durch die Realisierung des o. a. Bebauungsplanentwurfs nicht erschwert werden.

Zum anderen erscheint die geplante Flächeninanspruchnahme für ca. 50 Bauplätze nicht nachvollziehbar. Denn, wie in der Begründung zum o. a. Bebauungsplanentwurf erwähnt, gibt es in der Gemeinde Kist derzeit 65 freie Bauplätze sowie fünf Leerstände (Stand 01.07.2021). Somit übersteigt das vorhandene Innenentwicklungspotential den errechneten Bedarf der Gemeinde Kist an Bauflächen.

Insgesamt erscheint der Bedarf für die Bauflächen, die ausgewiesen werden sollen, nicht schlüssig dargelegt. Wie der Begründung zu entnehmen ist, kann die tatsächliche Nachfrage nach Bauland nicht beziffert werden, da die Gemeinde Kist diese Daten nicht erhebt. Gelegentliche Nachfragen von Bauwilligen sind keine Garantie dafür, dass diese Personen tatsächlich später die Bauplätze bebauen werden.

Die Ausweisung von 50 Bauplätzen gleichzeitig geht weit über eine geordnete organische Entwicklung hinaus. Außerdem lässt die geplante Straßenführung darauf schließen, dass die Gemeinde sich die Ausweisung weiterer Baugebiete südlich des jetzt überplanten Gebiets offenhalten will. Es handelt sich also nicht um eine Ortsabrundung.

Darüber hinaus kritisch zu sehen sind die geringen gestalterischen Vorgaben für die Gebäude. Das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken empfiehlt, als Dachform nur Satteldächer zuzulassen und für die Dacheindeckung lediglich rote bis rotbraune Farbtöne.

Sollte es trotz der o. g. Bedenken zu einer Umsetzung des o. a. Bebauungsplanes kommen, wird empfohlen dies schrittweise im Sinne einer maßvollen Entwicklung der Siedlungsstruktur zu tun.

Das Büro ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG erhält eine Kopie dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Manfred Stadler
Baudirektor