

Gemeinde Biebelried



Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 8“

**Begründung
Stand: Februar 2015**

Aufgestellt durch:

Architekten- und Ingenieurkontor

Lambertstraße 57

56072 Koblenz

Az.: 40-2013

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
2. **Erforderlichkeit der Planaufstellung und übergeordnete Planungen**
 - 2.1 Ziele und Zwecke der Planung
 - 2.2 Regionalplan/ Regionaler Flächennutzungsplan
 - 2.3 Flächennutzungsplan
3. **Vorherige Nutzung und Bestand**
4. **Altlasten/ Baugrund**
5. **Natur- und Artenschutz**
6. **Oberflächenwasser- Schmutzwasserbewirtschaftung**
7. **Immissionsschutz**
 - 7.1 Tankstelle
 - 7.2 Übrigen baulichen Gewerbeeinrichtungen
8. **Verkehrerschließung**
9. **Ver- und Entsorgung**
10. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
11. **Bauweise**
12. **Bauordnerische Festsetzungen**
13. **Kosten und Erschließungsaufwand**
14. **Bodenordnung**
15. **Umweltbericht**

I. Begründung

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 8“ befindet sich zwischen der Bundesstraße B 8 im Norden und der Kreisstraße KT 22 im Osten.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch Abfahrtsspanne der B 8 zur KT 22
- im Nord-Osten durch die Grenze der KT 22
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 450 der Gemarkung Biebelried
- im Westen durch die östliche Grenze des neuen Wirtschaftsweges Flurstück Nr. 9211 der Gemarkung Biebelried.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Biebelried, Flurstück Nrn. 9212/3, 9212/2, 9213 (Teilfläche), 9320 (Teilfläche), 9321/5 (Teilfläche), 9212 (Teilfläche).

Es wird auf den der Begründung beigefügten Übersichtsplan hingewiesen (siehe Anhang 1).

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und übergeordnete Planungen

2.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Biebelried beabsichtigt auf dem Grundstück ein eingeschränktes Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO für eine Tankstelle und Gewerbebetriebe zu schaffen.

Für die Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach den Vorgaben des Baugesetzbuches erforderlich. Der Bebauungsplan verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein städtebaulich integriertes und sich in die Umgebung sowie die angrenzenden Gemeindeflächen einfügender Entwicklungsbereich.

- Festsetzung geeigneter Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichs/Ersatzmaßnahmen nach Ermittlung des konkreten Eingriffs zur ausreichenden Beachtung der Umweltbelange.
- Bauplanungsrechtlich handelt es sich um einen Außenbereich. Die Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes. Dementsprechend kann Baurecht für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung i.S.d § 1 III BauGB nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

2.2 Regionalplan/ Regionaler Flächennutzungsplan

Gemäß dem Regionalplan für die Region Würzburg ist die regionalplanerische Funktion der Gemeinde Biebelried primär der Land- und Forstwirtschaft zugeordnet. Allerdings genießt Biebelried eine recht positive Standortsituation, da die Gemeinde im Einzugsbereich der überregionalen Entwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Würzburg und dem Mittelzentrum Kitzingen liegt.

Durch die am geplanten Standort zu ermöglichenden Nutzungen ist eine Vielfältigkeit an integrierbaren Teilnutzungen als Stärkung der regionalen Versorgung und die Schaffung neuer Arbeitsplätze prädestiniert.

2.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Biebelried von 2011 weist in dem betroffenen Gebietsbereich Flächen für die Landwirtschaft aus. Um die gewünschten städtebaulichen Zielsetzungen zu erreichen, ist eine Änderung des FNP für den betreffenden Gebietsbereich notwendig.

3. Vorherige Nutzung und Bestand

Das primäre Plangebiet für die Tankstelle und die weitere Entwicklungsfläche als eingeschränktes GE erfasst ca. 0,68 ha; siehe Übersichtsplan 1:1000 (Anhang 2.) und ist mit dem Buchstaben A gekennzeichnet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine weitere Teilfläche, in der Planzeichnung 1:1000 (Anhang 2.) mit B gekennzeichnet und erfasst eine Teilfläche von ca. 0,62 ha. Diese Teilfläche beinhaltet einen Teilbereich der KT 22 sowie die Abfahrtsspanne von der B 8 sowie den angrenzenden Wirtschaftsweg. Größter Teil dieser Fläche ist als Ausgleichsfläche gestaltet.

Die Teilfläche B wird aufgrund notwendiger verkehrsplanerischer Maßnahmen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert.

4. Altlasten/Baugrund

Gemäß den vorliegenden Informationen sind auf dem für die Objektmaßnahme vorgesehenen Flächenbereich keine Altlasten zu erwarten.

Angaben aus älteren Katasterunterlagen verweisen auf einen sehr langen Zeitraum für landwirtschaftliche Nutzung hin.

Grobe Angaben aus geologischen Nachweisen lassen überwiegend Lössböden erwarten.

Aufgrund der angestrebten „inneren Erschließung“ sowie der verbesserten Anbindung an die KT 22 zeigen eine Notwendigkeit zur Erstellung eines Bodengutachtens auf.

Insbesondere gilt dies für die anstehende Bebauung, wobei die Herstellung für ausreichende Tragfähigkeiten des Untergrundes wesentliche Aussagen hinsichtlich von Flächengründungen oder zusätzlich notwendige Fundamentierungsarten erforderlich machen.

Bei der Erarbeitung von Bauanträgen sollten Baugrunduntersuchungen mit detaillierten Angaben zu Gründungen, Polsterschichten, Abdichtungen etc. beantragt werden.

5. Natur- und Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete aus übergeordneten Planungen festzustellen.

Vom Büro für Landschafts- und Gewässerökologie Gabrielle Ditter, Karl-Marx-Straße 5, 63526 Erlensee wird das natur- und artenschutzrechtliche Gutachten für das Bebauungsplangebiet erstellt und in den Umweltbericht eingearbeitet.

Vom Büro FABION GbR, Winterhäuser Str. 93, 97084 Würzburg, vertreten durch Frau Dipl.-Ing. Carola Rein ist die Begutachtung hinsichtlich der Feldhamsterpopulation bearbeitet.

Demzufolge sind nach jetzigem Verfahrensstand Schutzmaßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen für die Feldhamsterpopulation notwendig. Der Vorhabenträger wird durch die Beibringung von Ausgleichsflächen bzw. Durchführung geeigneter Maßnahmen Sorge tragen, den gesetzlichen Auflagen Rech-

nung zu tragen. Dies hat unter anderem bereits zu einer Vergrößerung der Plangebietsfläche geführt.

Die Bebauung des Plangebietes wird zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes führen. Durch entsprechende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung wird jedoch Sorge getragen, dass sich ein Einhergehen mit grünplanerischen Maßnahmen eine Anbindung in die nähere und weitere Umgebung erzielen lässt.

Die Eingriffe in die Natur und Landschaft können teilweise durch bestimmte Vermeidungs-, Minderungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Die Ausführung von Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen ist durch den jeweiligen Investor sicher zu stellen und in den ersten 5 Jahren nach Fertigstellung zu überprüfen.

6. Oberflächenwasser- und Schmutzwasserbewirtschaftung

Aufgrund der Standortgegebenheit sollte unbelastetes Oberflächenwasser einer großflächigen Versickerung innerhalb des Plangebietes dem Grundwasser zugeführt werden. Dies auch unter dem Aspekt, dass bei ausreichender Kapazität eine Zuführung zu vorhandenen Vorflutereinrichtungen der KT 22 genutzt werden sollte.

Hinsichtlich der anfallenden Schmutzwassermengen sind differenzierte Entsorgungssysteme zu beachten:

Für die Tankstelle ist aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen der Einbau einer Rekonvaleszierungsanlage für den Wirkbereich und die Zapfstellen zwingend einzubauen. Die in der Rekonvaleszierungsanlage gereinigten Schmutzwässer können anschließend dem öffentlichen Schmutzwasser-Entwässerungssystem zugeführt werden, wobei aufgrund der topografischen Situation mittels Hebeanlagen und Druckleitungen die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer (Toiletten, Brauchwasser etc.) in das gemeindeeigene Schmutzwasser-Entwässerungssystem eingeleitet werden können.

7 Immissionsschutz

7.1 Tankstelle

Die geplante Einrichtung einer Tankstelle mit 24-Stunden-Betrieb im nördlichen Plangebietsbereich dürfte keine wesentliche Lärmauswirkung auf die östlich liegenden baulichen Anlagen bewirken. Der Standort der Planungsmaß-

nahme liegt topographisch tiefer als die in ca. 200 m Entfernung befindlichen Anlagen des Ortsrandes von Biebelried.

Desweiteren liegen Wohngebäude in einem „Abschirmungsbereich“ hinter landwirtschaftlichen Nebengebäuden.

7.2 Übrigen baulichen Gewerbeeinrichtungen

Die zu erwartenden Positionierungen der einzelnen und noch nicht konkret gegebenen gewerblichen Einrichtungen dürfen gleichfalls keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bewirken. Lediglich östlich des Plangebietes könnten Auswirkungen auf das dort gegebenen landwirtschaftlichen Anwesen je nach gewerblicher Nutzungsart haben.

Insgesamt sollte im Zuge von Bauanträgen event. der Nachweis über zu erwartende Geräuschemission im Sinne der TA Lärm geführt werden.

8. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes soll über die KT 22 hergestellt werden. Vorgesehen ist hierfür eine Ausbauerweiterung des einmündenden Wirtschaftsweges, welcher jeweils für die Tankstelle eine Zufahrt und eine Ausfahrt erhält.

Um eine Sicherstellung der öffentlichen Verkehrsbelange sowie der durch die Investitionen notwendigen Verkehrsanschlüsse fachgerecht zu entwickeln wurde das Büro Weimanningenieure, Am Bach 1, 97337 Dettelbach beauftragt.

Die noch ausstehenden Endabstimmungen mit der zuständigen Fachbehörde (Kreisverwaltung Kitzingen) werden nach Vorlage verbindlicher Ergebnisse in das Bebauungsplanverfahren integriert; die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan wird Bestandteil der Begründung.

Ausreichende Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt. Diese sind in den jeweiligen Bauantragsunterlagen entsprechend zu kennzeichnen und nachzuweisen.

9. Ver- und Entsorgung

Im Bereich des Plangebietes sind in unmittelbarer Nähe keine abwassertechnischen Einrichtungen, Elektroversorgungsanlagen und Brauchwassertrassen vorhanden.

Insofern werden durch Vorwegabstimmungen mit den Versorgungsträgern die notwendigen technischen Einrichtungen geschaffen. Hierfür sollte primär der Wirtschaftsweg (Flust. Nr. 9212/1) als Trassenführung bis zum Ortseingang Biebelried mit den dort vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen genutzt werden.

Die Wasserversorgung des geplanten Standortes erfolgt in enger technischer Abstimmung mit der Gemeinde Biebelried.

10. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird im Sinne § 8 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen.

Als bisher konkret angestrebte Nutzung ist die Errichtung einer Tankstelle geplant.

Die übrigen Gewerbeflächen befinden sich im Eigentum des Maßnahmenträgers und sollen sukzessive einer konkreten Nutzung zugeführt werden.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in ihrer Höchstgrenze mit 2,4 festgesetzt.

Darüber hinaus wurden aus städtebaulichen Gründen Regelungen für die Anzahl der Vollgeschosse mit maximal 2 Vollgeschossen, sowie eine Traufhöhe für die Baukörper von 8,5 festgelegt. Die Firsthöhe ist mit 12,0 m fixiert.

11. Bauweise

Darüber hinaus wurde zur besseren Ausnutzbarkeit des Plangebietes eine offene Bauweise zugelassen.

12. Bauordnerische Festsetzungen

Zur Wahrung einer städtebaulichen Ordnung werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 8“ getroffen.

So sind Höhen der Trauf- und Firstanlagen, Geschossigkeiten etc. von baulichen Anlagen festgesetzt. Des Weiteren sind Eintragungen für werbetechnische Anlagen dargestellt.

13. Kosten und Erschließungsaufwand

Die im Zuge der Planungsmaßnahme herzustellenden Erschließungsanlagen sind nach den gesetzlichen Bestimmungen den zu bildenden Grundstücken zu zuordnen und dem Maßnahmenträger in Rechnung zu stellen.

14. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Die Fläche umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Biebelried, Flurstück Nrn. 9212/3, 9212/2, 9213 (Teilfläche), 9320 (Teilfläche) und 9321/5 (Teilfläche), 9212/1(Teilfläche) Gesamtfläche ca. 1,3 ha.

15. Umweltbericht

Durch das Europarechtsanpassungsgesetz (EAG- Bau vom 24.06.2004) ist eine generelle Umweltprüfung im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als ein Verfahren, in dem die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 1a BauGB ist zu prüfen, inwiefern die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu vermeiden sind bzw. minimiert werden können. Darüber hinaus ist über Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe nach § 1 a BauGB in der Abwägung auf der Ebene der Bauleitplanung zu entscheiden. Um die Kriterien einer diesbezüglich qualifizierten Abwägungsgrundlage zu erhalten, hat der Maßnahmenträger das Fachbüro für Landschafts- und Gewässerökologie Gabrielle Ditter, Karl-Marx-Straße 5, 63526 Erlensee mit der Erstellung dieses Gutachtens beauftragt. Das Gutachten wird der Begründung beigelegt und wird Bestandteil dieser Begründung.

GEMEINDE BIEBELRIED

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 8“
Begründung**

Koblenz, den 26.02.2015

Projektbeauftragter:

Architekten- und Ingenieurkontor

.....

Dipl.-Ing.; Ing.(grad.) Winfried Hähle

Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der B 8", Biebelried

Übersichtsplan

Stand: Februar 2015, M 1:1000

Anhang 1.



B 8

9320

9212/2

9213

Kr KT 22

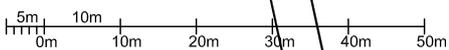
9212/3

9321/5

9212/1

9212

450



**ARCHITEKTEN- UND
INGENIEURKONTOR**



STADT- UND UMWELTPLANUNG · ARCHITEKTUR · GUTACHTEN
Mobil: 0171-77 02 34 1 · e-mail: mail@koblenzer-aik.de
Lambertstraße 57 · 56072 Koblenz

Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der B 8", Biebelried

Übersichtsplan

Stand: Februar 2015, M 1:1000

Anhang 2.



B 8



932

Ⓑ
ca. 6.242 qm

9320

93

9212/2

9213

Kr KT 22

Entwicklungsfläche
als Gewerbegebiet

9212/3

Ⓐ
ca. 6.804 qm

9321/5

9212/1

9212

450



**ARCHITEKTEN- UND
INGENIEURKONTOR**



STADT- UND UMWELTPLANUNG · ARCHITEKTUR · GUTACHTEN
Mobil: 0171-77 02 34 1 · e-mail: mail@koblenzer-aik.de
Lambertstraße 57 · 56072 Koblenz