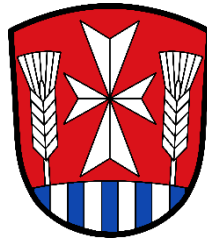


# Teil C



## **GEMEINDE BIEBELRIED**

(Landkreis Kitzingen)

### **Bebauungsplan "Lindelbacher Tor im OT Westheim**

**Verfahren nach § 13 a**  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

## **BEGRÜNDUNG**

Aufgestellt:

**ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG**  
Kühlenbergstraße 56  
97078 Würzburg

Würzburg, den 12. Dez. 2023  
red. geändert: 21. Okt. 2024



(Unterschrift)

## **Inhaltsverzeichnis:**

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Bedarfsnachweis</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>10</b>
4.1	Landesplanerische Ziele	11
4.2	Landschaftsplan	12
<b>5.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>Fremdleitungen</b>	<b>18</b>
<b>8.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>19</b>
8.1	Straßen und Wege	19
8.2	Kanalisation	19
8.3	Wasserversorgung	20
8.4	Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	20
8.5	Gasversorgung	21
8.6	Fernmeldeanlagen	21
8.7	Abfallentsorgung	21
<b>9.</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung</b>	<b>22</b>
9.1	Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO	23
9.2	Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO	23
<b>10.</b>	<b>Bebauung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO</b>	<b>24</b>
10.1	Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude	24
10.2	Fassaden	24
10.3	Überbaubare Fläche	24
<b>11.</b>	<b>Größe des Baugebietes</b>	<b>25</b>
<b>12.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>25</b>
<b>13.</b>	<b>Immissionen</b>	<b>26</b>
<b>14.</b>	<b>Bodendenkmalpflegerische Belange</b>	<b>30</b>
	<b>ANLAGE 1 Liste der Träger öffentlicher Belange</b>	<b>31</b>
	<b>ANLAGE 2 Leerstandskataster</b>	<b>33</b>

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Biebelried hat in ihrer Sitzung am 12.12.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Lindelbacher Tor“ im OT Westheim gefasst.

Ziel der Aufstellung ist es, in der Ortslage Westheim im Rahmen einer ausgewogenen Siedlungsentwicklung in geringem Umfang Baugrundstücke zur Verfügung stellen zu können. Hierbei soll durch die Nachnutzung eines vormals mit landwirtschaftlichen Gebäuden belegtes Areal sowohl Wohnbebauung als auch die Nutzung durch landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe ermöglicht werden.

Hierzu wird der Geltungsbereich als Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO ausgewiesen. Die Ausweisung des Gebietes „Lindelbacher Tor“ schließt an die bestehenden Mischgebietsflächen in Westheim an und verdichtet die zwischenzeitliche Nutzungsbrache nach.

Das Gebiet stellt den objektiven und begründeten Bedarf nach Bauflächen im Ortsteil Westheim dar, ohne dass die gewollte Innenentwicklung beeinträchtigt wird.

Da sich die Fläche im Besitz der Gemeinde Biebelried befindet ist sichergestellt, dass keine „Vorraterschließung“ entsteht. Das Gelände wird bedarfsgerecht erschlossen. Die Erschließung und Bebauung des Gebietes sind zusammenhängend vorgesehen.

Der Plan umfasst eine Fläche von ca. 0,32 ha und ist als Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a BauNVO festgesetzt.

Der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes „Lindelbacher Tor“ im OT Westheim liegt unmittelbar an der Ortsstraße „Am Lindelbacher Tor“ und in unmittelbarer Nähe der Staatstraße ST 2272 und der Kreisstraße KT 22.

Im Norden, Osten und Westen grenzen bestehende Dorfgebiete, im Süden landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich an.

Die Umgriff des Plangebietes für den Bebauungsplan umfasst die Grundstücke der Gemarkung Westheim mit der Flurnummer 396 und Teilbereiche von Flurnummer 295/2, 397, 398 und 394.

Das geplante Baugebiet ist eben weist eine mittlere Höhe von ca. 293,50 m ü. NHN auf.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Biebelried mit ihren Ortsteilen Biebelried, Kaltensondheim und Westheim liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion 2 „Würzburg“ entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern.

Würzburg, Regierungssitz und das wirtschaftlich-kulturelle Zentrum Unterfrankens, ist über die Bundesstraße B 8 (Aschaffenburg - Würzburg) bzw. die Staatsstraße ST 2272 gut und schnell erreichbar. Gleiches gilt für das Mittelzentrum Kitzingen.

Die Anbindungen des Ortsteiles Westheim an die überregionalen Verkehrs- und Entwicklungsachsen, d. h. die Bundesautobahnen BAB 3 Frankfurt – Würzburg und BAB 7 Kassel – Ulm, beträgt über die Anschlussstellen Biebelried oder Kitzingen jeweils ca. 6 km.

Die Gemeinde Biebelried stellt eine typische Pendlergemeinde für das Oberzentrum Würzburg und das Mittelzentrum Kitzingen dar. Es besteht ein deutliches Arbeitsplatzdefizit.

Der Ortsteil Westheim der Gemeinde Biebelried ist bedingt durch seine Lage ein landwirtschaftlich geprägter Wohnstandort.

Trotz der Bemühungen der Gemeinde ortsnahe Arbeitsplätze zu schaffen, definiert sich die Gemeinde Biebelried wesentlich über ihre Qualitäten als Wohnstandort. Gewerbe siedelt sich aufgrund der Infrastruktur überwiegend im Mittelzentrum Kitzingen bzw. im Gewerbegebiet „Mainfrankenpark“ der Stadt Dettelbach an.

Aufgrund der demografischen Entwicklung ergibt sich in Biebelried trotz grundsätzlich positiver Einwohnerentwicklung ein zunehmendes Durchschnittsalter. Bereits im Jahr 2020 waren ca. 45 % der Einwohner älter als 50 Jahre. Auch für die Landkreise Kitzingen und Würzburg zeigt sich ein vergleichbares Bild, wobei der Anteil älterer Personen weiter zunehmen wird.

In den letzten Jahren hat die Gemeinde Biebelried in den Ortsteilen Biebelried und Kaltensondheim Bebauungspläne für Wohngebiete ausgewiesen. Die Geltungsbereiche wurden bereits vollständig erschlossen, die vorhandenen Grundstücke sind alle veräußert und die Bautätigkeiten der privaten Grundstückseigentümer weitestgehend abgeschlossen.

Durch einen Investor wird zudem derzeit der Neubau einer Mehrgenerationenwohnanlage im Ortsteil Biebelried vorangetrieben. Hier werden, neben Pflegeplätzen für Senioren, auf Geschosswohnungen angeboten. Diese sprechen jedoch aufgrund des Gebietscharakters und der vorgesehenen Wohnformen eine andere Klientel an, als die für Westheim vorgesehene Bebauung.

Aufgrund der sehr guten Verkehrserschließung des Ortsteils Biebelried wird die Hauptsiedlungstätigkeit auch in den kommenden Jahren dort Ihren Schwerpunkt haben.

Unabhängig hiervon gibt es jedoch auch die Nachfrage nach Bauplätzen in der Ortslage Westheim. Insbesondere suchen jungen Familien, die dem Ort treu bleiben möchten und dort familiär gebunden sind nach Bauland. Aufgrund der landwirtschaftlichen Prägung des Ortsteils wird hierbei keine reine Wohnnutzung vorgesehen, sondern auch die Etablierung landwirtschaftlicher Nebenerwerbstätigkeit angestrebt.

Um diese Bedürfnisse zu decken ist die Ausweisung entsprechender Bauflächen erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient als rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des gesamten Gebietes.

### 3. Bedarfsnachweis

Einleitend werden die relevanten Strukturdaten zusammengefasst:

Bevölkerungsentwicklung in Biebelried (2011 – 2020) gemäß  
„Statistik kommunal 2022“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik  
(Redaktionsschluss 28. Februar 2023).

2011	1.229 Einwohner
2012	1.247 Einwohner
2013	1.275 Einwohner
2014	1.233 Einwohner
2015	1.256 Einwohner
2016	1.257 Einwohner
2017	1.248 Einwohner
2018	1.212 Einwohner
2019	1.193 Einwohner
2020	1.188 Einwohner
2021	1.193 Einwohner
2022	1.203 Einwohner (Angabe Bayernportal)

Die Statistik zeigt, dass sich die Bevölkerungszahlen von 2011 bis 2022 nach einem kurzen Rückgang stabilisiert haben.

Die vom Bayerischen Landesamt für Statistik prognostizierte Bevölkerungsentwicklung wurde seit dem Jahr 2020 deutlich korrigiert.

Nach der amtlichen Statistik stieg die Einwohnerzahl von 1.193 (2019) auf 1.203 (2022). Sie liegt damit höher als die im Demographie-Spiegel für Bayern (Stand August 2021) für das Jahr 2022 vorausgesagte Variante. Diese ging von 1.180 Einwohnern aus.

Der Landkreis Kitzingen hat für alle Gemeinden eine kleinräumige Bevölkerungsprojektion mit der Datengrundlage 31.12.2019 der MODUS – Wirtschafts- und Sozialforschung GmbH vorlegt. Die dortigen Varianten kommen für das Jahr 2039 je nach Berechnungsparametern zu Einwohnerzahlen in unterschiedlichen Varianten von 1.310 (ungünstige Entwicklung) bzw. 1.365 (derzeitige Entwicklung) und 1.422 Einwohnern (günstige Entwicklung).

Auch für den Landkreis Kitzingen wird ein Bevölkerungswachstum von ca. 4 % prognostiziert (Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth Dezember 2023).

Neben der Entwicklung der Einwohnerzahlen ist die Belegungsdichte ein wichtiger Faktor für den Wohnflächenbedarf. Die Belegungsdichte gibt an, wie viele Personen pro Wohneinheit leben. In den letzten Jahren sank dieser Wert zunehmend. Die Abnahme der Belegungsdichte ist durch den Trend zu kleineren Haushalten begründet. Ursache hierfür sind neben der Zunahme der älteren Bevölkerung der generelle Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten.

Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen ergeben sich bei abnehmender Tendenz aktuell wie folgt:

Bayern:	2,2
Unterfranken:	2,3
Landkreis Kitzingen:	2,4

Somit ergibt sich ein Wohnraumbedarf für das Gebiet der Gemeinde Biebelried – abhängig von der angesetzten Variante gemäß der Untersuchung von MODUS – für bis zu 219 neue Mitbürger. Bei einer Haushaltsgröße von 2,4 werden somit ca. 91 neue Wohneinheiten benötigt.

Dieser wird weitgehend durch die geplante Mehrgenerationenwohnanlage in Biebelried gedeckt werden können. Unabhängig hiervon besteht jedoch auch Bedarf und Nachfrage in dem kleinen Ortsteil Westheim.

Es sollen ca. 4 neue Baurechte geschaffen werden. Dies ist für den Ortsteil Westheim angemessen und zukunftsweisend.

Die letzte Ausweisung eines Baugebietes erfolgte im Jahr 2020 im Ortsteil Biebelried.

Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen und weitestgehend bebaut. Alle Grundstücke sind an Bauwillige voräußert. Es wurde in den Kaufverträgen eine Bauverpflichtung aufgenommen. Die derzeit noch nicht bebauten Grundstücke werden zeitnah durch die Eigentümer bebaut.

Als Wohnbauflächenreserven liegen Grundstücke vor, die der Öffentlichkeit jedoch nicht zur Verfügung stehen, da sie in Privatbesitz sind.

Diese privaten Baulücken, die voll erschlossen sind und sofort bebaut werden könnten, werden teilweise bereits seit Jahrzehnten von den Eigentümern dem Grundstücksmarkt nicht zu Verfügung gestellt. Es wird davon ausgegangen, dass auch innerhalb der nächsten Jahre nur ein geringer Teil dieser Grundstücke für eine Bebauung zu Verfügung steht. Trotz intensiver Bemühungen

der Gemeindeverwaltung und des Gemeinderats ist es in den letzten Jahren nur bei wenigen Grundstücken in privater Hand gelungen dieser einer Bebauung zuzuführen. Teilweise werden die Grundstücke von den Eigentümern als Gartengrundstücke oder für andere Nutzungen verwendet. Daher wird angenommen, dass aus den Baulücken tatsächlich lediglich ein untergeordneter Teil als Bauflächenreserve berücksichtigt werden kann.

Ein entsprechendes Grundstücks- und Leerstandskataster wurde durch die Gemeinde Biebelried erarbeitet und ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Hierin zeigt sich, dass nur wenige Gebäude im Gemeindegebiet Leerstand aufweisen bzw. nur vereinzelt Baugrundstücke zur Verfügung stehen, wobei sich diese nicht im Eigentum der Gemeinde befinden. Dies gilt insbesondere für den Ortsteil Westheim.

Der Ortsteil Westheim befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Biebelried, raumordnerisch im „Allgemeinen Ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. Hier soll insbesondere die Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg (2) soll der ländliche Bereich der Region weiter gestärkt werden, um damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region zu dienen.

Die Ausweisung von entsprechenden Flächen ist von wesentlicher Bedeutung, um die gesellschaftlichen und dörflichen Strukturen in dem Ortsteil aufrecht zu erhalten und ggf. zu stärken.

Gemäß Ziel 3.2 LEP, Ziel 3.2 B II RP2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG sollen zunächst die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen ausgeschöpft und vorrangig genutzt werden.

Dies soll im vorliegenden Fall durch die Nachnutzung einer bestehenden Brachfläche erfolgen.

Positive Erfahrungen aus den Ortsteilen der Gemeinde Biebelried haben gezeigt, dass eine hohe Nachfrage auch in den kleineren Ortsteilen besteht und sich entsprechende Grundstücke einer hohen Nachfrage erfreuen.



Dies führt zu einer Stärkung der Gemeinde Biebelried und somit zu einer Stärkung des ländlichen Raums.

Die Erschließung kann kleinräumig an die Staatsstraße ST 2272 bzw. die Kreisstraße KT 22 erfolgen.

Im Ergebnis bietet das Plangebiet, das im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt wird, viele Vorteile für eine Ausweisung.

Durch die Überplanung wird eine Ortsabrundung auf Flächen vorgenommen, die im bebaubaren Bereich bereits im Eigentum der Kommune stehen und so gezielt einer Nachnutzung und Nachverdichtung zugeführt werden können. Dadurch ist gewährleistet, dass eine zeitnahe und geordnete Bebauung stattfindet.

Der Standort stellt hierbei eine tatsächliche Ortsabrundung dar. Die Einbindung der neuen Gebäude in das Ortsbild und die Landschaft wird durch Festsetzungen zu Baugestalt und Grünordnung sichergestellt.

Somit sind die Flächen grundsätzlich für eine Überplanung bestens geeignet. Andere Flächen, die annähernd gleiche Vorteile aufweisen, sind im Ortsteil nicht vorhanden.

## 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan, genehmigt durch das Landratsamt Kitzingen mit Bescheid vom 06.12.2019, lfd. Nr. 61-6024-BL-40-2018, der derzeit in seiner 12. Änderung vorliegt.

Eine aktualisierte Gesamtdarstellung liegt mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (Genehmigung durch das Landratsamt Kitzingen mit Bescheid vom 06.12.2019, lfd. Nr. 61-6024-BL-40-2018) in digitalisierter Form vor.

Der Stand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen und deren Ausweisung deckt sich mit dem geplanten Vorhaben.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Dies ist zulässig, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Auch werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vor.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann gemäß §13 Absatz 2 in Verbindung mit § 13a Absatz 2 abgesehen werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen werden.

Der Planstand mit Datum vom 12.12.2023 wurde als Entwurf abgefasst und dem Gemeinderat am 12.12.2023 zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorgestellt.

Die Öffentlichkeit wurde durch Offenlegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Lindelbacher Tor“ im OT Westheim in der Fassung vom 12.12.2023, red. geändert am 21.10.2024 gemäß § 3 Abs.2 BauGB unterrichtet. Die Offenlegung fand im Zeitraum vom 29.10.2024 bis zum 30.11.2024 statt.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört.

Das Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und den Bürgern mit Schreiben vom [REDACTED] mitgeteilt.

Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Die Gemeinde Biebelried hat mit Beschluss des Gemeinderats vom [REDACTED] den Bebauungsplan „Lindelbacher Tor“ im OT Westheim" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom [REDACTED], geändert am [REDACTED], redaktionell geändert am [REDACTED] als Satzung beschlossen.

## 4.1 Landesplanerische Ziele

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023) bzw. Regionalplan Würzburg (2) wird das Gemeindegebiet Biebelried als „Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft. Kitzingen ist das Mittelzentrum, Dettelbach ist das Grundzentrum, Biebelried sowie die Ortsteile Kaltensondheim und Westheim sind ohne besondere Merkmale ausgewiesen.

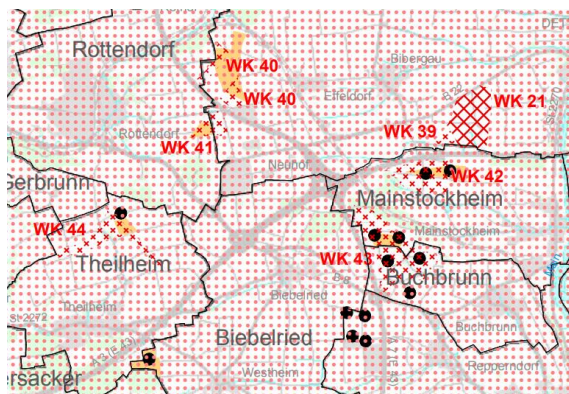
Weiterhin werden die folgenden Grundsätze für die Region formuliert:

Es ist darauf hinzuwirken, alle Bereiche der gewerblichen Wirtschaft und der Dienstleistungen so weiter zu entwickeln, dass die Region im Wettbewerb vor allem mit benachbarten Räumen als attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt und der notwendige Strukturwandel erleichtert wird.

Dabei ist es im besonderen Interesse der Region, die Vorteile ihrer Nähe zu den Europäischen Metropolregionen Frankfurt/Rhein-Main und Nürnberg dauerhaft zu sichern und zu nutzen, wobei es gleichzeitig gilt, die politische und kulturelle Eigenständigkeit der Region zu bewahren. Der Arbeit der „Region Mainfranken GmbH“ kommt dabei besondere Bedeutung zu.

Diesen Grundsätzen folgt die Ausweisung des Gebiets indem die Möglichkeit zur Erhaltung der dörflichen Strukturen in Westheim geschaffen wird.

Im Gemeindegebiet Biebelried liegen Vorrang- und Vorbehaltsflächen für Windkraftanlagen. Auch in den angrenzenden Gemeinden Buchbrunn und Mainstockheim liegen Vorrang- und Vorbehaltsflächen für Windkraftanlagen. Diese – insbesondere auch WK 43 - haben jedoch keine Auswirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans.



Auszug aus dem Regionalplan 2: Karte Siedlung und Versorgung - Windkraftnutzung

## 4.2 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Biebelried wurde bisher kein Landschaftsplan aufgestellt.

## 5. Grünordnung

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Gemäß dem Bodeninformationssystem Bayern stehen im Plangebiet Lehmböden an. Durch das Vorhaben werden weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch–bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen. Des Weiteren werden weder Wasserschutzgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen. Auch Grundwasser, Quellen und Quellfluren, sowie sonstige wasserführende Schichten und unregelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.

Das Plangebiet liegt am Südrand der Siedlungsflächen von Westheim und an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen an. Durch das Vorhaben werden keine exponierten Landschaftsteile in Anspruch genommen und beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsräume sind ebenfalls nicht betroffen.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Grünlandflächen (artenarm), die teilweise mit Obstbäumen (Nuss, Apfel, Birne, Zwetschge) und Kleingehölzen bestanden sind. Im Bereich bestehender Zufahrten sind Teilflächen geschottert. Teilbereiche der Grünlandflächen werden als Holzlager, Maschinen- und Geräteabstellplatz sowie Rübenzwischenlager genutzt. Im Plangebiet befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung. In der Artenschutzkartierung des Landesamtes für Umweltschutz befinden sich im Plangebiet keine Einträge.

### Grünorderische Festsetzungen auf privaten Flächen

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a gelten auf privaten Flächen folgende Festsetzungen:

Je Bauparzelle wird die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe); der Erhalt eines bestehenden Obstbaumes auf dem Grundstück ist entsprechend anzurechnen.

Eine Heckeneingrünung mit fremdländischen Gehölzen (z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse, Kirschlorbeer u.ä.) ist nicht zulässig.

Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist nicht zulässig.

Die Beläge für die privaten Freiflächen wie Garagen, Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z.B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem herzustellen.

Zulässig ist ausschließlich die Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung mit warmweißen LED-Lampen (2700 – max. 3000 Kelvin).

Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen: Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02.) abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden. Dies gilt auch in Baugebieten.

Es sind im Sommerhalbjahr in einem Hausgarten nur schonende Form und Pflegeschnitte, die zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen und die der Gesunderhaltung der Bäume dienen, erlaubt, und dies nur dann, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen

## 6. Artenschutz

### Fledermäuse und Vögel

Die vorhandenen Obstbäume wurden im Oktober 2024 auf das mögliche Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vogelarten geprüft und auf geeignete Habitatstrukturen wie Höhlen, Spalten, Rindenabplatzungen u.ä. hin untersucht.

Im nachfolgenden Planausschnitt ist der Gehölzbestand dargestellt (hierzu der wichtige Hinweis: der Gehölzbestand wurde unter Verwendung von Luftbildern eingezeichnet; eine Vermessungsgrundlage lag nicht vor):



Planausschnitt mit bestehenden Bäumen/Gehölzen (Darstellung ohne Maßstab)  
A=Apfel; B=Birne, N=Nussbaum, Z=Zwetschge

Bestand Bäume und Kleingehölze (Nummerierung gemäß vorstehendem Planausschnitt)

Nr.	Art	Ø Stamm (cm)	Bemerkungen
1	Nussbaum	50	-
2	Apfel	20	-
3	Zwetschge	40	Höhle im Stamm, ca. 70 cm tief
4	Zwetschge	30	Rindenabplatzungen/Rindenspalten
5	Zwetschge	30	Rindenabplatzungen/Rindenspalten
6	Birne	30	-
7	Kleingehölz	-	Holunder, Hundsrose, Wilder Wein
8	Kleingehölz	-	Wildrose, Wildkirschensämling
9	Kleingehölz	-	Holunder
10	Kleingehölz	-	Flieder, Efeu

Die bestehenden Bäume Nrn. 3, 4 und 5 weisen Habitatstrukturen wie Höhlen und Rindenabplatzungen/Rindenspalten auf. Bei der Untersuchung der Habitatstrukturen (u.a. mit Endoskop) konnte keine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse festgestellt werden.

Da die Obstbäume jeweils am Rand der Baugrundstücke stehen, ist es grundsätzlich vorstellbar, dass die Bäume und damit die Habitatstrukturen im Rahmen des Planvorhabens erhalten werden können.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (z.B. falls der Erhalt der Obstbäume nicht möglich sein sollte) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Fällung von Bäumen / Rodung von Gehölzen nur von 1. Oktober bis 28. Februar.

Etwaig zu rodende Bäume sind vorher auf ein Vorhandensein von Habitatstrukturen hin zu kontrollieren.

Bei einem durch Rodung betroffenen Baum mit Habitatstrukturen sind geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen:

- bei Baum mit Höhle: Versetzen des Stammabschnitts an eine geeignete Stelle (z.B. an vorhanden Baum) oder das Aufhängen von 3 Fledermaus-Rundkästen sowie eines Vogelkastens für Höhlenbrüter im Umfeld des Plangebietes

- bei Baum mit Rindenabplatzungen/Rindenspalten: Versetzen des Stammabschnitts an eine geeignete Stelle (z.B. an vorhanden Baum) oder das Aufhängen von 3 Fledermaus-Flachkästen im Umfeld des Plangebietes.



Die Verortung der Standorte für das Versetzen der Stammabschnitte sowie der Fledermaus- und Vogelkästen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Vor Entfernen der Bäume müssen die Fledermauskästen bzw. Vogelkästen an vorher festgelegten Bäumen angebracht sein.
- Die Bäume mit Habitatstrukturen betreffenden Maßnahmen müssen durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) begleitet werden.

Die Räumung des Oberbodens ist außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten durchzuführen (Durchführung September bis Ende Februar). Falls die Räumung zu einem anderen Zeitpunkt erfolgt, ist zuvor zeitnah sicherzustellen, dass sich keine brütenden Vögel im Eingriffsbereich befinden.

#### Zauneidechse

Hinsichtlich der geschützten Art Zauneidechse ist gemäß den vorliegenden Unterlagen (Artenschutzkartierung u.ä.) kein Vorkommen bekannt. Im Plangebiet befinden sich keine artspezifischen Habitate der Zauneidechse. Teilbereiche wie z.B. die bestehende Holzlagerfläche können aber potenziell u.U. temporär von der Zauneidechse als Teillebensraum genutzt werden.

Folgende Maßnahmen sind vorzusehen, um eine Beeinträchtigung der Zauneidechse zu vermeiden:

Der Holzstapel ist im Frühjahr (ab Mitte März) zu entfernen. Die Vegetation ist im Anschluss zur Vergrämung der Zauneidechse kurz zu halten (regelmäßig mähen ab Vegetationshöhe von 10 cm).

Weitere streng und besonders geschützte Arten kommen in der Region nicht vor bzw. für sie gibt es im überplanten Gebiet keine geeigneten Habitate, sodass eine Betroffenheit dieser Arten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

## **7. Fremdleitungen**

Angrenzend an das Plangebiet liegen bereits Trinkwasserleitungen sowie Abwasserleitungen der Gemeinde vor. Diese sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen bzw. bedarfsgerecht anzupassen und zu erweitern.

Weiterhin verlaufen Leitungen der N-Ergie Netz GmbH sowie der Deutschen Telekom angrenzend an den Geltungsbereich. Auch diese sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen und in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen zu sichern.

Sollten im Verlauf des Verfahrens weitere Leitungen benannt werden, werden diese, falls sie im Planbereich verlaufen, aufgenommen.

## **8. Erschließung**

Die Erschließungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan „Lindelbacher Tor“ im OT Westheim wird parallel zu dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

### **8.1 Straßen und Wege**

Die Anbindung des Plangebietes an die örtliche Infrastruktur erfolgt über die bestehende Ortsstraße „Am Lindelbacher Tor“ und den Ausbau eines derzeitigen Wirtschaftsweges.

Im Gebiet wird ein Straßenraum mit einer Breite zwischen 3,6 und 5,0 m vorgesehen. Die exakte Festlegung der inneren Aufteilung des Verkehrsraumes sowie die Gestaltung der Oberflächen werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Hierdurch wird für die Erschließungsplanung – auch in gestalterischer Hinsicht – ein Spielraum gewährleistet.

### **8.2 Kanalisation**

Die Gemeinde Biebelried betreibt östlich des Ortsteils Biebelried eine Kläranlage, an die das Plangebiet angeschlossen wird.

Vorgesehen ist eine Erschließung im Mischsystem.

Aufgrund der in situ anstehenden Böden mit geringen Durchlässigkeiten ist eine gezielte Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich.

Auch steht nahe des Projektareals kein Vorfluter an, sodass eine Bewirtschaftung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers mit vertretbarem wirtschaftlichem Aufwand nicht möglich ist.

Da das Gebiet durch seine Vornutzung bereits im Mischsystem erschlossen war, sind keine negativen Auswirkungen auf die Hydraulik des bestehenden Kanalnetzes zu erwarten.

### **8.3 Wasserversorgung**

Die Gemeinde Biebelried wird vollständig über die Fernwasserversorgung Franken (FWF) versorgt. Das Plangebiet wird an die bestehenden Ortsnetzleitung angeschlossen.

Bei der Planung der Wasserleitung für das Baugebiet ist durch die Anordnung von Hydranten der erforderliche Grundschutz zur Löschwassersicherheit berücksichtigt.

Grundsätzlich stellt der Versorger, die Fernwasserversorgung Franken, die erforderliche Trink- und Löschwassermenge im Rahmen seiner Möglichkeiten zur Verfügung.

Das Plangebiet wird über eine Ringleitung an die bestehende Versorgung angeschlossen. Alle abschließenden Festlegungen zu Material und Ausstattung werden im Rahmen der Erschließung nach Rücksprache getroffen.

Die Erschließungsplanung hat nach den einschlägigen und anerkannten technischen Vorschriften, insbesondere dem DVGW-Regelwerk, sowie den gültigen DIN-Vorschriften zu erfolgen.

### **8.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung**

Sowohl die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom als auch die Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen, die N-Ergie, geplant und errichtet.

Werden keine Gehwege angeordnet, ist ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite vorzusehen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Auf den Gebäuden sind Solar- und/oder Photovoltaikanlagen zugelassen.

## **8.5 Gasversorgung**

Eine Gasversorgung ist im OT Biebelried nicht vorhanden.

## **8.6 Fernmeldeanlagen**

Planung und Bau der gesamten Fernmeldeanlagen liegen im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 14, PB L Planung, Schürerstr. 9a, 97080 Würzburg.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

## **8.7 Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Kitzingen geregelt.

## **9. Geplante bauliche Nutzung**

Das Baugebiet liegt am Ortsrand der Bebauung des OT Westheim.

Die Fläche stellt derzeit eine Gewerbebrache dar.

Die Bebauung schließt an die bestehende Bebauung an und rundet das Ortsbild ab. Somit entsteht eine geordnete Nachverdichtung des Ortsteiles.

Durch die Erschließung des Gebiets soll der Bedarf für Wohnnutzungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe gedeckt werden.

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden negativen Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Verwendung geeigneter ökologischer Elemente so gering wie möglich gehalten werden.

## **9.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 0,32 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein dörfliche Wohngebiet MDW gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

Im dörfliche Wohngebiet MDW gemäß § 5a BauNVO sind die in § 5a Abs. 2 Nr. 1 bis 8 BauNVO genannten Nutzungen zulässig.

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 5a Abs. 3 BauNVO sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig. Somit sollen potentielle Konflikte mit der angrenzenden Nutzung vermieden werden.

## **9.2 Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO**

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,6.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,2 festgesetzt.

Die Größe des Baukörpers wird durch maximal zulässige Gebäudehöhen bezogen auf m. ü. NHN festgelegt. Diese wurden unter Würdigung des topografischen Geländereiefs sowie der bestehenden Bebauung festgelegt.

## **10. Bebauung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO**

### **10.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude**

Zugelassen werden die ortstypischen Dachformen Sattel- und Walmdach mit Dachneigungen zwischen 14° und 45°

Für Photovoltaikanlagen sind Einschränkungen hinsichtlich Ausführung zu berücksichtigen.

### **10.2 Fassaden**

Zugelassen sind Fassaden, die sich harmonisch in das gewachsene Ortsbild einfügen. So sind Holz- und Natursteinverkleidungen oder Holzhäuser sowie verputzte Gebäude zulässig. Sichtbare Fassadenelemente dürfen nicht aus Faserzementplatten, Glaspaneelen, Keramik oder hochglänzenden Materialien errichtet werden.

Zulässige Farben: gedeckte Farben, keine grellen oder leuchtenden Farben

### **10.3 Überbaubare Fläche**

Die Bauwerke sind ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche zu errichten.



## 11. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstückseinteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca.	0,320 ha	=	100,0 %
./. Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,027 ha	=	8,5 %
./. Nettobaufläche MDW	ca.	0,293 ha	=	91,5 %

## 12. Bodenordnende Maßnahmen

Sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

## 13. Immissionen

Auch wenn im Rahmen eines Verfahrens nach § 13 b von einer Umweltprüfung abgesehen werden kann, ist sich die Gemeinde Biebelried bewusst, dass der Ortsteil Westheim aufgrund seiner vorhandenen Nutzungen Herausforderungen in den Bereichen Schallimmissionsschutz und Geruchsmissionen aufweist. Der Ortskern von Westheim ist durch landwirtschaftliche Betriebe und teilweise gewerbliche Nutzungen geprägt, die immissionsrechtlich bei der Ausweisung neuer Gebiete im Rahmen der Bauleitplanung betrachtet werden sollten.

Vor diesem Hintergrund wurde durch die Gemeinde sowohl die Ausarbeitung einer Verträglichkeitsuntersuchung zum Schallimmissionsschutz als auch eine Untersuchung der Geruchsmissionen im Plangebiet beauftragt.

### **Verträglichkeitsuntersuchung zum Schallimmissionsschutz**

Der Bericht Y0086.014.01.001 in der Fassung vom 21.10.2024, erarbeitet durch das Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Max-Planck-Straße 15, 97204 Höchberg, liegt diesem Bebauungsplan bei und ist dessen Bestandteil.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass durch den Betrieb der landwirtschaftlichen Hofstellen sowie der gewerblichen Nutzungen in Biebelried, OT Westheim und den in diesem Zusammenhang angesetzten Geräuschemissionen der Orientierungswert (OW) der DIN 18005 für Gewerbelärmimmissionen in MI- bzw. MDW-Gebieten im Tagzeitraum im gesamten Plangebiet „Am Lindelbacher Tor“ eingehalten wird.

Im Nachtzeitraum ist flächendeckend mit Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 zu rechnen. Davon ausgenommen sind Teilbereiche im Nordosten des Plangebiets. Die Schallimmissionen im Nachtzeitraum sind im nordwestlichen Bereich geprägt von der nördlich gelegenen Tierhaltung (Fl.-Nr. 17). Im südöstlichen Bereich ist neben den Fahr- und Rangiergeräuschen östlich des Plangebiets der Betrieb der Biogasanlage dominant.

Unzulässige Überschreitungen des IRW durch Spitzenpegel im Tagzeitraum sind nicht zu erwarten. Nachts wird das Spitzenpegelkriterium im westlichen Bereich des Plangebiets überschritten.

Vor dem Hintergrund der ermittelten Beurteilungs- und Spitzenpegel ergeben sich durch die geplante Bebauung für die untersuchten Betriebe im Tagzeitraum keine über das derzeit bereits bestehende Maß hinausgehenden Einschränkungen.

Bei der Realisierung von Nutzungen mit erhöhtem Schutzanspruch im Nachtzeitraum (Wohnnutzungen) können Lärmkonflikte nicht ausgeschlossen werden.

In den entsprechenden Bereichen des Plangebiets können Konflikte beispielsweise durch Anpassung der Baugrenzen, durch Ausweisung von Abstandsflächen, durch aktive schallmindernde Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder durch eine optimierte Grundrissorientierung vermieden werden.

Aufgrund der Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums wird im Westen des Plangebietes ein Abrücken der Bebauung empfohlen (vgl. Seite B20 dunkelroter Bereich).

Nach eingehender Diskussion hat sicher der Gemeinderat dazu entschlossen, keine Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, die ein zwingendes Abrücken der Bebauung oder die Anordnung von aktiven Schallschutzmaßnahmen vorschreiben. Hier soll den Grundstückseigentümern eine mögliche hohe Bandbreite an Gestaltungsspielraum offengelassen werden. Durch den geplanten Zuschnitt der Grundstücke soll dies unterstrichen werden.

Zusätzlich wird die folgende Festsetzung auf den Plan übernommen:

Zum Schutz vor Anlagenlärm sind offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen an zur landwirtschaftlichen Nutzung (Maschinenvermietung, Fl.-Nr. 391 und Hofstelle mit Biogasanlage Fl.-Nr. 311-313, 4018/1) hin ausgerichteten Gebäudefassaden (Süd- und Ostfassade, je nach genauer Ausrichtung der Gebäude), unzulässig. Ausnahmen können für solche offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen zugelassen werden, die sich hinter einer geschlossenen Abschirmung (z. B. Prallscheibe, Laubengang etc.) befinden, es können bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. In mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung muss mindestens ein offenes Fenster zur lärmabgewandten Seite (Nord- und Westfassade, je nach genauer Ausrichtung der Gebäude) ausgerichtet sein. Bei Aufenthaltsräumen, die nicht über mindestens ein offenes Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist eine ausreichende Belüftung durch den Einbau von schallgedämmten Lüftern zu gewährleisten.

### **Untersuchung der Geruchsimmissionen im Plangebiet durch die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe**

Der Bericht Y0086.014.02.001 in der Fassung vom 21.10.2024, erarbeitet durch das Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Max-Planck-Straße 15, 97204 Höchberg, liegt diesem Bebauungsplan bei und ist dessen Bestandteil.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die zu erwartenden Geruchsimmissionen durch die landwirtschaftlichen Hofstellen die zulässigen relativen Geruchsstundenhäufigkeiten nach TA Luft 2021 von 15 % im Plangebiet teilweise überschreiten.

Die prognostizierten Geruchsstundenhäufigkeiten im Plangebiet erreichen Werte von 13 % im Osten und bis zu 18 % im Nordwesten.

Aus fachlicher Sicht kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die geplanten Nutzungen eine zusätzliche Einschränkung der Hofstellen darstellen. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die bestehende Gemengelange in Westheim einzelne Betriebe bereits durch bestehende Bebauung stärker eingeschränkt sind als durch die geplante Bebauung.

Gemäß TA Luft Anhang 7 Nr. 5 (Beurteilung im Einzelfall) ist für die Beurteilung, ob schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen hervorgerufen werden, ein Vergleich mit den Immissionswerten nicht ausreichend, wenn in Gemengelagen Anhaltspunkte dafür bestehen, dass trotz Überschreitung der Immissionswerte aufgrund der Ortsüblichkeit der Gerüche keine erhebliche Belästigung zu erwarten ist. Dies kann beispielsweise zutreffen, wenn durch eine über lange Zeit gewachsene Gemengelange von einer Bereitschaft zur gegenseitigen Rücksichtnahme ausgegangen werden kann, was dazu führt, dass die Belästigte oder der Belästigte in höherem Maße Geruchsimmissionen hinnehmen muss. Dies wird besonders dann der Fall sein, soweit einer emittierenden Anlage Bestandsschutz zukommt. In diesem Fall können Belästigungen hinzunehmen sein, selbst wenn sie bei gleichartigen Immissionen in anderen Situationen als erheblich anzusehen wären.

Durch die bisherige Prägung von Westheim durch landwirtschaftliche Betriebe, welche bis heute durch die Vielzahl an Betrieben und ihrer räumlichen Verteilung besteht, muss im gesamten Gebiet regelmäßig mit der Wahrnehmung von Gerüchen gerechnet werden, sodass diese als ortsüblich angesehen werden können.

Nach eingehender Diskussion schließt sich der Gemeinderat der Bewertung des Gutachters an. Bereits heute sind im überwiegenden Bereich von Westheim Geruchsstundenhäufigkeiten von deutlich über 15 Tagen gegeben. Dies ist ortsüblich und gehört zum Ortsbild. Eine ortsnahe Entwicklung wäre in Westheim nicht mehr möglich, wenn die stringente Einhaltung der TA Luft forciert würde. Die Gemeinderäte kommen vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass eine unzulässige Beeinträchtigung bestehender Nutzungen aber auch der Ansprüche der zukünftigen Grundstückseigentümer nicht besteht. Durch den geplanten Zuschnitt der Grundstücke soll dies unterstrichen werden. Die Gemeinde wird die zukünftigen Grundstückseigentümer vor Vorkauf der Grundstücke noch einmal explizit auf diesen Umstand hinweisen.

Zusätzlich wird der folgende Hinweis auf den Plan übernommen:

Von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen können Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, auch zu unüblichen Zeiten, auftreten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

## 14. Bodendenkmalpflegerische Belange

In der Umgebung des Geltungsbereichs sind verschiedene Baudenkmäler bekannt. Diese liegen jedoch in einiger Entfernung zum Geltungsbereich, sodass negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind:

Diese Denkmäler und weitere Bodendenkmäler (u. a. Grabhügel) zeugen von einer intensiven vorgeschichtlichen Besiedlung im Bereich Westheim.

Die aktuell bekannte Lage und Ausdehnung von bekannten und ausgewiesenen Denkmälern kann dem Bayerischen Denkmal-Atlas entnommen werden ([www.denkmal.bayern.de](http://www.denkmal.bayern.de)).

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Bei allen weiteren Planungsschritten sollen diesen Aspekt berücksichtigt und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

Sofern Bodendenkmäler festgestellt werden, wird auf § 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz verwiesen.

Aufgestellt:

**ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG**  
**Kühlenbergstraße 56**  
**97078 Würzburg**

Vorhabensträger:

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

## Liste der Träger öffentlicher Belange

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg, Außenstelle Kitzingen
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
3	Amt für ländliche Entwicklung
4	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ - Bauleitplanung
5	Bayer. Landesamt für Umwelt
6	Bayerischer Bauernverband
7	Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Marktheidenfeld
8	Bezirk Unterfranken, Fachberater für Fischerei
9	Bund Naturschutz, Geschäftsstelle der Kreisgruppe Kitzingen
10	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat I 3 (TöB)
11	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
12	Deutsche Telekom Technik GmbH
13	Ericsson Services GmbH, Abt. Bauleitplanung
14	Evang. "Dreifaltigkeitskirche" (Westheim)
15	Fernwasserversorgung Franken
16	Freiwillige Feuerwehr OT Biebelried, 1. Kommandant Manuel Schneider
17	Handwerkskammer für Unterfranken
18	Industrie- und Handelskammer
19	Katholisches Pfarramt, Pastoraler Raum Kitzingen
20	Kreisjugendring Kitzingen
21	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
22	Landesjagdverband Bayern e.V., z. Hd. Herrn Dr. Damme
23	Landkreis Kitzingen, Kommunalen Behindertenbeauftragter
24	Landratsamt Kitzingen, Kreisbrandrat Dirk Albrecht
25	Landratsamt Kitzingen, Kreisheimatpfleger Heinrich Stier
26	Landratsamt Kitzingen, Sachgebiet 61; Herr Freyer
27	Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH
28	N-ergie netz
29	PLEDOC GmbH
30	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern



31	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
32	Regierung von Unterfranken, Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz
33	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
34	Regionaler Planungsverband Würzburg, c/o Landratsamt Main-Spessart
35	Staatliches Bauamt Würzburg
36	Telefónica Germany GmbH & Co. KG
37	Tennet TSO GmbH
38	<b>BIL ABFRAGE</b>
39	Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Koordinationsanfragen
40	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
	<b>NACHBARGEMEINDEN</b>
41	Stadt Dettelbach, Bauamt
42	Stadt Kitzingen, Stadtbauamt
43	Gemeinde Buchbrunn
44	Gemeinde Mainstockheim
45	Gemeinde Rottendorf
46	Gemeinde Theilheim
47	Stadt Ochsenfurt
48	Markt Randersacker



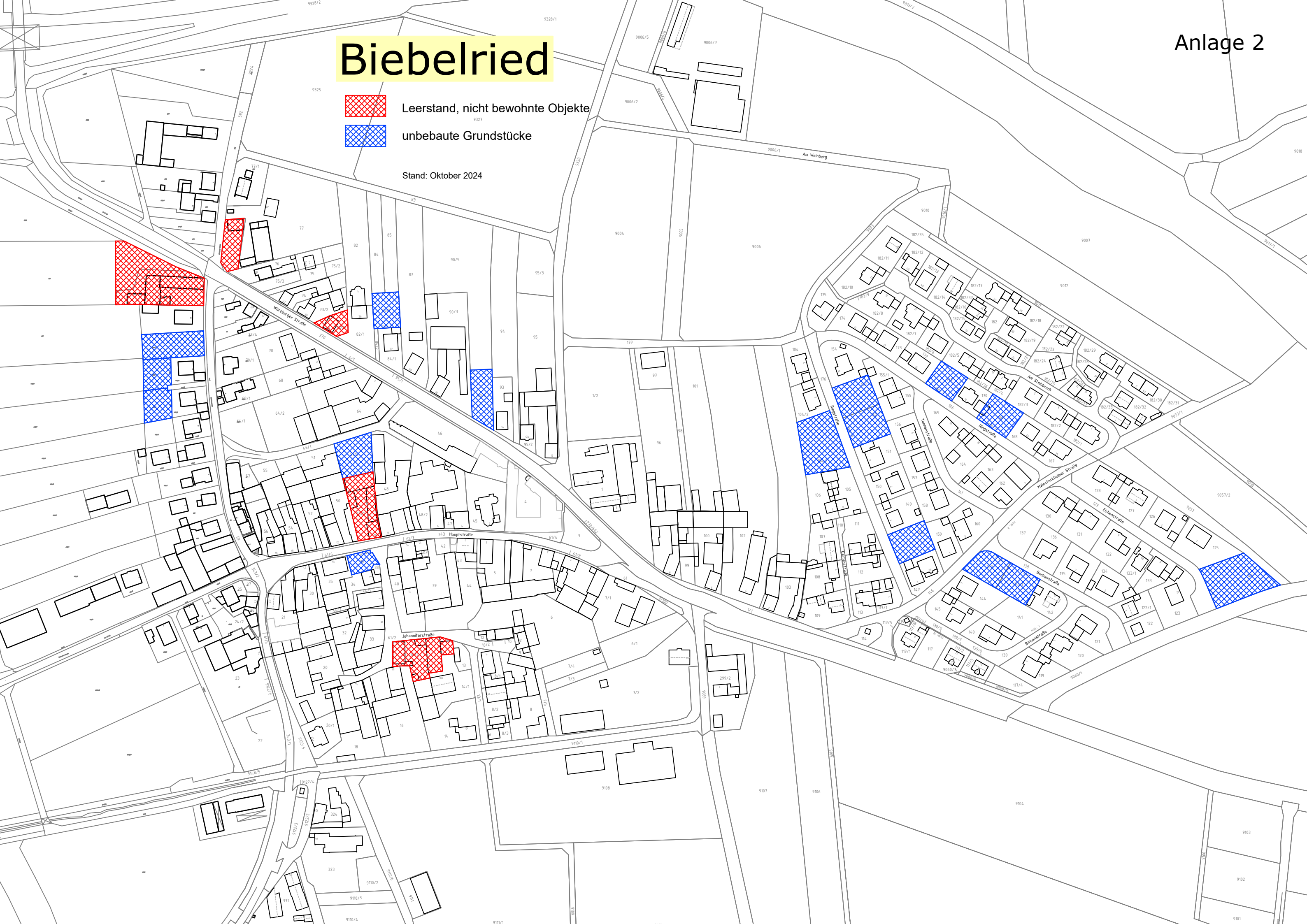
# Leerstandskataster

## ANLAGE 2

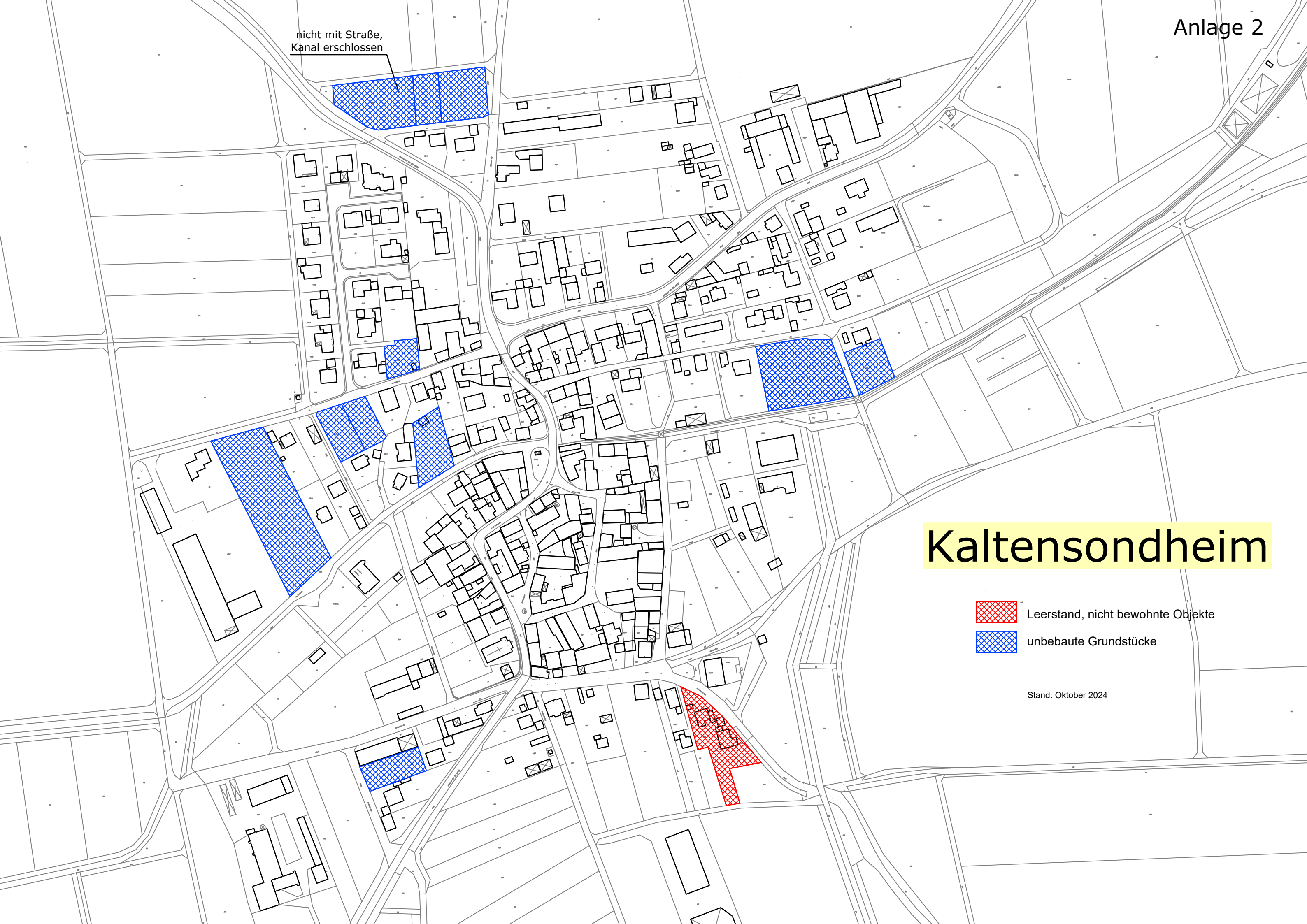
# Biebelried

-  Leerstand, nicht bewohnte Objekte
-  unbebaute Grundstücke



Stand: Oktober 2024



nicht mit Straße,  
Kanal erschlossen





# Kaltensondheim

-  Leerstand, nicht bewohnte Objekte
-  unbebaute Grundstücke

Stand: Oktober 2024

# Westheim

-  Leerstand, nicht bewohnte Objekte
-  unbebaute Grundstücke

Stand: Oktober 2024

