



GEMEINDE BIEBELRIED

(Landkreis Kitzingen)

Begründung zum Bebauungsplan “Mehrgenerationenwohnanlage“

mit integrierter Grünordnung

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 1. Juli 2023
geändert:

.....
(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

FABION GbR
Winterhäuser Straße 93
97084 Würzburg

Inhaltsverzeichnis:

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Ziele und Zwecke der Planung	5
3.	Bedarfsnachweis	7
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	13
4.1	Landesplanerische Ziele	14
4.2	Landschaftsplan	15
5.	Natur und Landschaft	16
6.	Fremdleitungen	17
7.	Erschließung	18
7.1	Straßen und Wege	18
7.2	Kanalisation	19
7.3	Wasserversorgung	20
7.4	Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	20
7.5	Gasversorgung	21
7.6	Fernmeldeanlagen	21
7.7	Abfallentsorgung	22
8.	Geplante bauliche Nutzung	23
8.1	Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO	23
8.2	Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO	23
9.	Bebauung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO	24
9.1	Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude	24
9.2	Fassaden	24
9.3	Überbaubare Fläche	24
10.	Größe des Baugebietes	25
11.	Bodenordnende Maßnahmen	25
12.	Immissionen	25
13.	Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	26

Anlage 1: Liste der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Biebelried hat in ihrer Sitzung am ____ den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Mehrgenerationenwohnanlage“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss vom ____ wurde am ____ öffentlich bekannt gemacht.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es in Zusammenarbeit mit einem Investor ein Areal für eine Mehrgenerationenwohnanlage bereitstellen zu können. Neben Wohngebäuden für jüngere und ältere Menschen sollten auch ambulante Pflegeeinrichtungen sowie teilstationäre und stationäre Pflegebereiche angeordnet werden. Weiterhin sollen auch Einrichtungen zur Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs zulässig sein.

Die Ausweisung des Mischgebietes „Mehrgenerationenwohnanlage“ schließt an die bestehenden allgemeinen Wohngebiete „Mainstockheimer Weg II“ und „Mainstockheimer Weg III“ an und rundet das Ortsbild ab.

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

Da sich die Fläche im Besitz des Investors 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. 2,64 ha und ist als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO 2023 festgesetzt.

Der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes „Mehrgenerationenwohnanlage“ liegt unmittelbar an der Ortsdurchfahrtsstraße „Würzburger Straße“ und in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße B 8.

Im Westen grenzen bestehende allgemeine Wohngebiete, im Norden und Osten landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich an. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die Ortsdurchfahrtsstraße „Würzburger Straße“.

Die Umgriff des Plangebietes für den Bebauungsplan umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 9063/1, 9060/1 (Teilbereich), 9060/5, 9060/6, 9060/7, 270 (Teilbereich) und 270/2 (Teilbereich) der Gemarkung Biebelried.

Das geplante Baugebiet erstreckt sich von ca. 293,00 m ü. NHN im Nordosten bis zu ca. 281,00 m ü. NHN im Südwesten.

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) gut und schnell erreichbar. Gleiches gilt für das Mittelzentrum Kitzingen.

Die Anbindungen an die überregionalen Verkehrs- und Entwicklungsachsen, d. h. die Bundesautobahnen BAB 3 Frankfurt – Würzburg und BAB 7 Kassel – Ulm, beträgt über die Anschlussstelle Biebelried ca. 2 km.

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

Der Ortsteil Biebelried der Gemeinde Biebelried ist bedingt durch seine Lage ein beliebter Wohnstandort.

Trotz der Bemühungen der Gemeinde ortsnahe Arbeitsplätze zu schaffen, definiert sich der Standort Biebelried wesentlich über seine 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 zunehmen wird.

Für die älter werdende Bevölkerung müssen sowohl Möglichkeiten für altersgerechten Wohnraum als auch Einrichtungen zur Pflege der pflegebedürftigen Senioren geschaffen werden. Die Gemeinde Biebelried beabsichtigt hier in Zusammenarbeit mit einem Investor Wohnbauflächen und Pflegeeinrichtungen zu schaffen, in denen eine Mischung aus altersgerechtem Wohnen in seniorengerechten Wohnungen und Pflegeplätze für pflegebedürftige Senioren geschaffen werden sollen.

Zudem soll auch Wohnraum für junge Familien geschaffen werden.

Ziel ist auch die Ansiedlung von Dienstleistungen für die älteren Bewohner, für kulturelle und soziale Zwecke sowie eines Einkaufsmarktes zur unmittelbaren Nahversorgung des Quartiers sowie der Biebelrieder Bevölkerung.

Die Ausweisung des Mischgebiets (MI) „Mehrgenerationenwohnanlage“ dient der Stärkung der Wohnfunktion und sichert durch den neuen Wohnraum insbesondere für ältere Menschen eine Möglichkeit auch in höherem Alter und bei Pflegebedürftigkeit heimatnah zu verbleiben. Die so freiwerdenden Häuser und größeren Wohnungen im Bestand können dann wieder von jungen Familien nachgenutzt werden. Dies sichert wiederum die Infrastruktur des Ortes, insbesondere auch hinsichtlich der getätigten Investitionen im Bereich der Kinderbetreuung.

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 2021“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik
(Redaktionsschluss 31. Januar 2022).

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 (Angabe Landkreis Kitzingen)
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).

Hierbei wird insbesondere für die über 65-Jährigen eine Zunahme von fast 35 % prognostiziert.

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.

Hierbei wird die Auswirkung der abnehmenden Belegungsdichte auf die bestehenden Einwohner- und Wohnraumverhältnisse noch nicht mit in Betracht gezogen.

Neben dem reinen Bedarf an Wohnbauland aus dem eigenen Gemeindegebiet heraus, ergibt sich zusätzlicher Bedarf in den Landkreisen Kitzingen und Würzburg an Wohn- und Pflegeplätzen für Senioren.

Dieser Nachfrage versucht die Gemeinde Biebelried durch die Ausweisung eines Mischgebiets in der Ortslage Biebelried Rechnung zu tragen.

Es sollen ca. 13 neue Baurechte für Wohnnutzung, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden. Dies ist für den Ortsteil Biebelried angemessen und zukunftsweisend.

Die letzte Ausweisung eines Baugebietes erfolgte in Biebelried im Jahr 2020. 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. Daher wird angenommen, dass aus den in der Anlage dargestellten Baulücken tatsächlich lediglich ein untergeordneter Teil als Bauflächenreserve berücksichtigt werden kann.

Der Ortsteil Biebelried 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. Die sehr gute Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B 8 sowie die Bundesautobahnen BAB 3 und BAB 7 zeichnen Biebelried besonders aus.

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 Neuansiedlung von entsprechenden MI-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.

Fehlende Baumöglichkeiten sind jedoch ein Grund dafür, dass junge Menschen abwandern, und erzeugen die damit einhergehenden demografischen Konflikte.

Fehlende Wohnraummöglichkeiten und fehlende Betreuungsangebote sind ein Grund dafür, dass ältere Menschen ihren angestammten Heimatort verlassen müssen, um in entsprechende Wohneinrichtungen zu ziehen. Hier ist die Nachfrage nach entsprechenden Unterkünften so hoch, dass oft Angebote deutlich außerhalb des sozialen Umfelds in Anspruch genommen werden müssen. Solange die Senioren noch nicht auf Unterstützung angewiesen sind, verbleiben Sie in Ihren großen Häusern, sodass diese nicht dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehen und die nach wie vor hohe Nachfrage durch junge Familien decken könnten.

Den Themenkomplex Leerstand hat die Gemeinde Biebelried als Mitglied der MainLand Allianz bereits erkannt und dies auch in ihrem integrierten ländlichen Entwicklungskonzept beschrieben.

Ein explizites Leerstandskataster wird durch die Gemeinde Biebelried derzeit nicht geführt. In der Ortslage bestehen ca. **XX** erschlossene aber nicht bebaute Grundstücke. Diese stehen dem freien Markt jedoch nicht zu Verfügung und werden durch die jeweiligen Grundstückseigentümer nicht veräußert. Diesbezügliche Bemühungen der Gemeinde waren in den letzten Jahren erfolglos.

Leerstände bestehender Gebäude sind der Gemeinde Biebelried nicht bekannt. Gebäude werden, sofern diese frei werden, kurzfristig wieder veräußert.

Die MainLand Allianz widmet sich insbesondere dem Thema Innenentwicklung. So werden Impulsberatungen in Form eines Gutscheins angeboten, die Bauherren, die ein älteres leerstehendes Gebäude sanieren wollen, an ein entsprechendes Fachbüro für eine Beratung vermitteln.

Zudem wird derzeit eine Förderstrategie erarbeitet, um eine Unterstützung bei der Bauschuttentsorgung anbieten zu können

Bestandteil einer zielgerichteten Innenentwicklung ist es jedoch auch, attraktive Wohnangebote für alle Generationen zur Verfügung stellen zu können.

Positive Erfahrungen aus den Ortsteilen der Gemeinde Biebelried haben gezeigt, dass eine hohe Nachfrage auch in den kleineren Orten besteht und sich entsprechender Wohnraum einer hohen Nachfrage erfreut.

Dies führt zu einer Stärkung der Gemeinde Biebelried und somit zu einer Stärkung des ländlichen Raums. Weiterhin kann als positiver Nebeneffekt erwartet werden, dass der Ort und auch die angrenzenden Ortschaften für junge Familien an Attraktivität gewinnen, da durch den Umzug von Senioren entsprechender Wohnraum frei wird.

Entsprechende Bauprojekte können nicht auf kleineren Grundstückseinheiten im unmittelbaren Altort umgesetzt werden, da diese dann unwirtschaftlich werden. Größere Brachflächen oder ungenutzte Gebäude mit entsprechenden Grundstücken stehen in Biebelried zentral nicht zur Verfügung, sodass ein ausreichend großes Grundstück zur Verfügung gestellt werden muss.

Die Gemeinde Biebelried bzw. der Investor sind bereits im Besitz der Grundstücke im Plangebiet und werden diese unmittelbar bebauen.

Anschließend erfolgt umgehend die Vermarktung der Wohneinheiten.

Angestrebt ist die Errichtung von ca. 60 ca. Pflegeplätzen für unterschiedliche Pflegearten. Weiterhin sollen ca. 45 Wohneinheiten für betreutes Wohnen sowie eine Tagespflegeeinrichtung generiert werden.

Um den gewünschten Generationenmix sicherstellen zu können werden zudem ca. 70 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

Abgerundet werden soll das Projekt durch Arzt- und Physiotherapiepraxen, einen Filialbäcker mit Café sowie einem Einzelhandelsmarkt für die Nahversorgung mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche.

Die so geschaffenen Wohneinheiten decken nicht nur den unmittelbar in der Ortslage Biebelried bestehenden Wohnraumbedarf, sondern sollen insbesondere für ältere Menschen seniorengerechte Wohnformen anbieten und somit auch für Menschen aus den angrenzenden Kommunen interessant sein.

Die Pflegeplätze stehen grundsätzlich allen Senioren zur Verfügung, die auf entsprechende Unterstützung angewiesen sind.

Durch den Einzelhandelsmarkt wird die Nahversorgung und somit die unmittelbare Erreichbarkeit für mobilitätseingeschränkte Personen sichergestellt.

Ein alternativer Standort für eine städtebauliche Erweiterung im Ortsteil Biebelried oder den beiden anderen Ortsteilen steht nicht zur Verfügung. Insbesondere die sehr gute Verkehrsanbindung ermöglicht es die Erreichbarkeit des Projektareals sicherzustellen, sodass auch nicht ortsnahe wohnende Verwandte die Möglichkeit haben, ihre Angehörigen zu besuchen. Dies ist insbesondere für die Patienten der Pflegestationen von hoher Bedeutung.

Das Areal ist im Westen bereits durch bestehende Wohnnutzung geprägt. Die Anbindung an vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist hier günstig.

Die Erschließung kann kleinräumig an die Bundesstraße B 8 erfolgen.

Für Senioren und Pflegebedürftige stellt die ruhige Lage auf dem Land einen besonderen Wohnwert dar.

Im Ergebnis bietet das Plangebiet, das im Flächennutzungsplan bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt ist und mit der 12. Änderung als Mischgebiet dargestellt wird, viele Vorteile für eine Ausweisung als Mischgebiet.

Durch die Überplanung wird eine Ortsabrundung auf Flächen vorgenommen, die im bebaubaren Bereich bereits im Eigentum der Kommune bzw. des Investors stehen. 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 als Mischgebiet bestens geeignet. Andere Flächen, die in gleichem Umfang annähernd gleiche Vorteile aufweisen, sind im Ortsteil nicht vorhanden.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan, Genehmigung durch das Landratsamt Kitzingen mit Bescheid vom 06.12.2019, lfd. Nr. 61-6024-BL-40-2018, der derzeit in seiner 11. 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.

Da sich der Stand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen und deren Ausweisung mit dem geplanten Vorhaben nicht deckt, wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren geändert. Dies ist gemäß § 8 Abs. (3) BauGB zulässig.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Offenlegung der Planung des Bebauungsplans "Mehrgenerationenwohnanlage" in der Fassung vom 01.07.2023. Die Offenlegung fand im Zeitraum vom 18.09.2023 bis zum 20.10.2023 statt.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gehört.

Nach Einarbeitung der im Rahmen der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung beschlossenen Änderungen/Ergänzungen wurde der Planstand mit Datum vom _____. als Entwurf abgefasst und dem Gemeinderat am _____. zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorgestellt.

Die Öffentlichkeit wurde durch Offenlegung der Planung des Bebauungsplans "Mehrgenerationenwohnanlage" in der Fassung vom _____. gemäß § 3 Abs.2 BauGB unterrichtet. Die Offenlegung fand im Zeitraum vom _____. bis zum _____. statt.

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

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

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

4.2 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Biebelried wurde bisher kein Landschaftsplan aufgestellt.

5. Natur und Landschaft

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 (2) BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen „Vermeidung“ und „Ausgleich“ im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Der zum Bauleitplan gehörende Grünordnungsplan durchläuft die Genehmigungsphasen des Bebauungsplanes als beigeordnete Planung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem integrierten Grünordnungsplan (Teil A = Planausschnitt) erhalten die grünordnerischen Festsetzungen (enthalten im Teil B = textliche Festsetzungen) verbindliche Rechtskraft.

Die Fachplanung, bestehend aus Umweltbericht, Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung, führt im Rahmen dieses Verfahrens die FABION GbR, Würzburg durch.

Die Begründung zum Grünordnungsplan ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und ist in diesem Verfahren als eigenständiges Dokument (Teil D) enthalten.

Für nähere Informationen zu dem Thema „Natur und Landschaft“ wird auf die Begründung zur Grünordnung (Teil D) verwiesen.

6. 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.

Aufgrund der Nutzung des Flurstückes als Ackerfläche ist mit Drainageleitungen zu rechnen. Inwieweit eine Verlegung von Drainageleitungen erforderlich ist, kann erst im Rahmen der Ausführung der Erschließung festgelegt werden.

7. Erschließung

Die Erschließungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan „Mehrgenerationenwohnanlage“ wird parallel zu dem Bebauungsplanverfahren, jedoch erst nach der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, durchgeführt.

Die Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

7.1 Straßen und Wege

Die Anbindung des Plangebietes an die örtliche Infrastruktur erfolgt über die bestehende Ortsstraße „Würzburger Straße“ und den Ausbau eines derzeitigen Wirtschaftsweges zur Gemeindestraße.

Im Mischgebiet wird ein Straßenraum mit einer Breite zwischen 4,0 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.

7.2 Kanalisation

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

Vorgesehen ist eine Erschließung im Trennsystem.

Da das Baugebiet im Trennsystem erschlossen wird, sind auch keine negativen Auswirkungen auf die Hydraulik des bestehenden Kanalnetzes zu erwarten.

Das **Regenwasser** wird in einem eigenen System geführt und innerhalb des Erschließungsgebietes einem neu herzustellenden Retentionsteich zugeführt und dort bewirtschaftet.

In diesem Retentionsteich wird das anfallende Regenwasser zwischengespeichert und versickert, bzw. – abhängig von dem in situ anstehenden Baugrund - gedrosselt in den angrenzenden Vorfluter „Jakobsbach“, eingeleitet.

Die Wahl des Systems zur Regenwasserpufferung (Rückhaltung, Verdunstung und/oder Versickerung) sowie die Ausführung werden im Rahmen der Erschließungsplanung in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und nach Vorlage des Bodengutachtens festgelegt.

Eine Nutzung des Oberflächenwassers der Dachflächen für die Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung wird durch die Gemeinde Biebelried begrüßt, aber nicht vorgeschrieben.

Das erforderliche wasserrechtliche Verfahren für die Einleitung von Regenwasser in den Vorfluter ist im Zuge der Erschließungsplanung vorzubereiten und bei den Fachbehörden zu beantragen.

7.3 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 wird 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 erfolgt nach den einschlägigen und anerkannten technischen Vorschriften, insbesondere dem DVGW-Regelwerk, sowie den gültigen DIN-Vorschriften.

7.4 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.

7.5 Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist im OT Biebelried nicht vorhanden.

7.6 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.

7.7 Abfallentsorgung

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

8. Geplante bauliche Nutzung

Das Baugebiet liegt am Ortsrand der Wohnbebauung des OT Biebelried.

Die Fläche stellt derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

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

Durch die Erschließung des Mischgebiets soll der Bedarf an Wohnraum und Pflegeeinrichtungen – insbesondere für ältere Menschen – sowie für die unmittelbar erforderliche Nahversorgung 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.

8.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 2,64 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die bauliche Nutzung ein Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

8.2 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 maximal zulässige Gebäudehöhen bezogen auf m. ü. NHN festgelegt. Diese wurden für einzelne Baufelder unter Würdigung des topografischen Geländereiefs sowie der bestehenden Bebauung festgelegt.

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

9.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Zugelassen werden die ortstypischen Dachformen Sattel- und Walmdach. Weiterhin sind insbesondere im Hinblick auf wirtschaftliche und raumsparende Bauformen auch Pult- und Flachdächer zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° sind zu begrünen. Für alle weiteren Dachformen wird zur Reduzierung einer Abflussverschärfung eine Begrünung empfohlen.

Für Photovoltaikanlagen sind Einschränkungen hinsichtlich Ausführung zu berücksichtigen.

9.2 Fassaden

Insbesondere lange, ungegliederte Gebäudefassaden sollen durch vegetative Begrünungsmaßnahmen gegliedert werden. Eine Auswahlliste geeigneter Klettergehölze findet sich **in Anlage 1 der Begründung zur Grünordnung.**

9.3 Überbaubare Fläche

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

In dem als Grünfläche ausgewiesenen Bereich sind bauliche Anlagen weitestgehend unzulässig.

Ausnahme sind notwendige Zufahrten, Terrassen sowie Unterstellhäuschen.

10. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücks-einteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca.	2,640 ha	=	100,00 %
./.. Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,560 ha	=	21,24 %
./.. Verkehrsfläche (verkehrsberuhigt)	ca.	0,180 ha	=	3,14 %
./.. Fußwege	ca.	0,020 ha	=	0,76 %
./.. Nettobaufläche	ca.	1,880 ha	=	45,86 %

11. Bodenordnende Maßnahmen

sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

12. Immissionen

Landwirtschaftliche Emissionen

Biebelried ist ein landwirtschaftlich geprägter Ort. Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Freiflächen. Geruchs-, Lärm- und Staubbelästigungen durch landwirtschaftliche Betriebe und deren Nutzflächen sind daher ortsüblich und hinzunehmen.

13. Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Der exakte Umfang der Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist im Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen im Plan dargestellt.

Er ist auch der eigenständigen Begründung zum Grünordnungsplan mit integriertem Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Abschätzung zu entnehmen.

Des Weiteren gilt jedoch:

Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern etc. naturnah zu gestalten.

Die im Grünordnungsplan vorgegebenen Pflanzungen sind zwingend auszuführen.

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, Würzburg
3	Amt für ländliche Entwicklung, Würzburg
4	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ - Bauleitplanung
5	Bayerisches Landesamt für Umwelt
6	Bayerischer Bauernverband
7	Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Marktheidenfeld
8	Bezirk Unterfranken, Fachberater für Fischerei
9	Bund Naturschutz, Kreisgruppe Würzburg
10	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat I 3 (TöB)
11	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
12	DB Netz AG, Deutsche Bahn AG DB Immobilien KTB
13	Deutsche Telekom Technik GmbH
14	Deutsche Telekom Technik GmbH, Best Mobile (T-BM) Netzausbau (T-NAB)
15	Ericsson Services GmbH, Abt. Bauleitplanung
16	Evang. Luth. Dekanat Kitzingen
17	Fernwasserversorgung Franken
18	Gasversorgung Unterfranken GmbH
19	Handelsverband Bayern, Der Einzelhandel e.V.
20	Handwerkskammer für Unterfranken
21	Industrie- und Handelskammer
22	Kommunalunternehmen, Stadtwerke Ochsenfurt (KSO)
23	Kreisbrandrat, Herr Reitzenstein
24	Kreisheimatpfleger, Herr Hermann Oberhofer
25	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
26	Landesjagdverband Bayern e.V., z. Hd. Herrn Dr. Damme
27	Landratsamt Würzburg
28	Markt Randersacker
29	Markt Reichenberg

30	N-Ergie Netz GmbH, Nürnberg
31	NVM – Nahverkehr Würzburg-Mainfranken GmbH
32	PLEDOC GmbH
33	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
34	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
35	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
36	Regierung von Unterfranken, Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz
37	Regionaler Planungsverband Würzburg, Landratsamt Main-Spessart
38	Staatliches Bauamt Würzburg
39	Stadt Kitzingen
40	Stadtverwaltung Marktbreit
41	Team Orange, Kommunalunternehmen Landkreis Würzburg
42	Telefónica Germany GmbH & Co. KG
43	Tennet TSO GmbH
44	Verwaltungsgemeinschaft Eibelstadt
45	Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen, Gemeinde Biebelried, Gemeinde Sulzfeld a. Main
46	Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Koordinationsanfragen
47	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
48	Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Ochsenfurt