

Gemeinde Biebelried

(Landkreis Kitzingen)

"Bebauungsplan Pförtlein

OT Kaltensondheim"

Verfahren nach §§ 13 b und 13 a BauGB

(Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung sowie Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG

Kühlenbergstraße 56 97078 Würzburg

Würzburg, den 24.07.2017

geändert: 27.11.2017 geändert: 11.09.2018

Inhaltsverzeichnis:

Inhaltsverzeichnis:		2
1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Ziele und Zwecke der Planung	7
3.	Bedarfsnachweis	8
3.1	Allgemein	8
3.2	Bevölkerungsentwicklung	9
3.3	Wohnungsbedarf	11
3.4	Wohnbauflächenreserven	12
3.5	Fazit	12
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	13
4.1	Landesplanerische Ziele	16
4.2	Landschaftsplan	16
4.3 4.3.1 4.3.2 4.3.3 4.3.4.	Bebauungsplan Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO Vollgeschosse, § 9 Abs. 1 (1) BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (3) BauNVO Bebauung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	16 16 16 17 17
5.	Größe des Baugebietes	19
6.	Grünordnungsplan/Artenschutz	20
C 1	Grünordnung	00
6.1	an arrang	20
6.2	Artenschutz	21
6.2	Artenschutz	21
6.2 7.	Artenschutz Fremdleitungen	21 23
6.2 7. 8.	Artenschutz Fremdleitungen Erschließung	21 23 25
6.27.8.8.1	Artenschutz Fremdleitungen Erschließung Straßen und Wege	21 23 25 25
6.27.8.8.18.2	Artenschutz Fremdleitungen Erschließung Straßen und Wege Kanalisation	21 23 25 25 26
6.2 7. 8. 8.1 8.2 8.3	Artenschutz Fremdleitungen Erschließung Straßen und Wege Kanalisation Wasserversorgung	21 23 25 25 26 27
6.2 7. 8. 8.1 8.2 8.3 8.4	Fremdleitungen Erschließung Straßen und Wege Kanalisation Wasserversorgung Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	21 23 25 25 26 27 27
6.2 7. 8. 8.1 8.2 8.3 8.4 8.5	Artenschutz Fremdleitungen Erschließung Straßen und Wege Kanalisation Wasserversorgung Stromversorgung und Straßenbeleuchtung Gasversorgung	21 23 25 26 27 27
6.2 7. 8. 8.1 8.2 8.3 8.4 8.5 8.6	Fremdleitungen Erschließung Straßen und Wege Kanalisation Wasserversorgung Stromversorgung und Straßenbeleuchtung Gasversorgung Fernmeldeanlagen	21 23 25 26 27 27 27 28
6.2 7. 8. 8.1 8.2 8.3 8.4 8.5 8.6 8.7	Fremdleitungen Erschließung Straßen und Wege Kanalisation Wasserversorgung Stromversorgung und Straßenbeleuchtung Gasversorgung Fernmeldeanlagen Abfallentsorgung	21 23 25 26 27 27 27 28 28

10.1 10.2	Schallimmissionen Geruchsimmissionen	30 32
11.	Überschwemmungsbereich Eherieder Mühlbach	33
12.	Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	34
13.	Weitere Hinweise	35
13.1	Erdarbeiten	35
13.2	Bewuchsbeschränkung Freileitung	35
13.3	Baumstandorte und Versorgungsleitungen	35
13.4	Beleuchtung	35
13.5	Werbeanlagen	36
13.6	Beeinträchtigung BAB 7 und Emissionen	36
13.7	Pflege von Grünflächen	36
14.	Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung	37

Anlage 1: Bauland- und Leerstandskataster für die OT Biebelried, Kaltensondheim, Westheim

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Biebelried hat in ihrer Sitzung am 06.12.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Bebauungsplan Pförtlein, OT Kaltensondheim, mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Feuerweiher und Änderung des Bebauungsplanes Gärten" gefasst.

Am 25.07.2017 wurde beschlossen, Teile des Geltungsbereichs aus dem Bebauungsplan "Gärten" der Gemeinde Biebelried und Teile des Geltungsbereichs aus dem Bebauungsplan "Am Feuerweiher" der Gemeinde Biebelried zu ändern.

Der Bebauungsplan erhielt die Bezeichnung: "Bebauungsplan Pförtlein, OT Kaltensondheim mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Feuerweiher und Änderung des Bebauungsplanes Gärten".

Der am 25.07.2017 geänderte Aufstellungsbeschluss vom 06.12.2016 wurde durch ortsüblichen Aushang am 28.12.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Aufgrund zahlreicher Einwendungen von Trägern öffentlicher Belange sowie von betroffenen Bürgern beschloss die Gemeinde Biebelried in der Sitzung am 25.09.2018 den Umgriff des Bebauungsplans zu reduzieren. Diese Reduzierung führt dazu, dass die Teilflächen der Bebauungspläne "Gärten" und "Am Feuerweiher" nicht länger durch das Bauleitverfahren tangiert werden, sodass die Bezeichnung des Bebauungsplanes nunmehr "Bebauungsplan Pförtlein, OT Kaltensondheim" lautet.

Der am 25.09.2018 geänderte Aufstellungsbeschluss vom 06.12.2016 wurde durch ortsüblichen Aushang am XX.XX.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Grund der Aufstellung ist es, im Gemeindegebiet im OT Kaltensondheim wieder Bauplätze anbieten zu können. Die in der Ortslage noch vorhandenen freien Grundstücke befinden sich fast ausschließlich im Privatbesitz und stehen trotz intensiver Bemühungen der Gemeinde für den freien Markt nur sehr eingeschränkt zur Verfügung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes stärkt die Gemeinde Biebelried ihre Funktion als Wohnstandort, da der Ortsteil Kaltensondheim aufgrund seiner Nähe zu Kitzingen ein beliebter Wohnstandort ist.

Der "Bebauungsplan Pförtlein, OT Kaltensondheim" umfasst nach der Reduzierung des Geltungsbereichs im Rahmen der Sitzung am 25.09.2018 eine Fläche von ca. 1,08 ha und ist nach § 4 BauNVO 1990 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der Geltungsbereich setzt sich aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Kaltensondheim zusammen: 269 (Teilfläche), 286/1, 286/4 (Teilfläche), 287, 294 (Teilfläche).

Das Plangebiet schließt im Norden und Westen an die bestehende Bebauung der Ortslage Kaltensondheim an. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an ein gewerblich genutztes Grundstück an. Im Westen schließt der Geltungsbereich an Wohnbebauung bzw. den Schulstandort in Kaltensondheim an.

In südlicher und östlicher Richtung wird der Geltungsbereich durch landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Flächen begrenzt.

Die Grundstücke wurden überwiegend bereits durch die Gemeinde erworben. Entsprechende Gespräche zum abschließenden Erwerb aller Grundstücke fanden bereits statt, wobei eine grundsätzliche Übereinkunft mit den derzeitigen Grundstückseigentümern erzielt werden konnte.

Das Plangebiet erstreckt sich von ca. 262,50 m ü. NN im Nordwesten bis zu ca. 256,50 m ü. NN im Süden.

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt.

Die Anbindung der neuen Wohnbaufläche erfolgt über zwei neue Zuwegungen an die Pförtleinsgasse. Die Pförtleinsgasse steht derzeit als asphaltierter landwirtschaftlicher Weg an und wird im Zuge der Baugebietserschließung grundhaft neu hergestellt. Hierbei werden die Breiten der Verkehrsanlage bedarfsgerecht angepasst

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.

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

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

Trotz der Bemühungen der Gemeinde, ortsnahe Arbeitsplätze zu schaffen, definiert sich der Standort Kaltensondheim wesentlich über seine Qualitäten als Wohnstandort. Gewerbe siedelt sich aufgrund der Infrastruktur überwiegend im Mittelzentrum Kitzingen bzw. im Gewerbegebiet "Mainfrankenpark" der Stadt Dettelbach an.

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes (WA) "Pförtlein" dient der Stärkung der Wohnfunktion und sichert durch die neuen Mitbürger bzw. die Bindung von Biebelrieder Bürgern, die nach der Möglichkeit für einen Wohnhausbau suchen, die Infrastruktur des Ortes, die Wohnbedürfnisse von Familien mit Kindern und damit die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung insbesondere in Bezug auf eine zu erwartende Stärkung des aktiven Dorf- und Vereinslebens.

Das rege Interesse an den Bauplätzen aufgrund der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zeigt, dass der Bedarf an Bauplätzen für Ortsangehörige bzw. deren mittlerweile erwachsene Kinder, d. h. junge Familien, besteht. Um diese Bedürfnisse zu decken und einer Abwanderung in andere Regionen vorzubeugen, ist die Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich.

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

3. Bedarfsnachweis

3.1 Allgemein

Die Gemeinde Biebelried befindet sich raumordnerisch im allgemeinen ländlichen Bereich, weist jedoch aufgrund ihrer guten verkehrstechnischen Anbindung im Hinblick auf die Lage als Wohnstandort Qualitäten des Verdichtungsraumes des Oberzentrums Würzburg bzw. des Mittelzentrums Kitzingen auf.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg soll der ländliche Bereich der Region auch in seiner Funktion als Wohnstandort weiter gestärkt werden, um damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region zu dienen. Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit sind das Oberzentrum Würzburg sowie das Mittelzentrum Kitzingen und geeignete Gemeinden in der Peripherie dieser Orte.

Mit der Lage an der Bundesautobahnen A7 sowie der Staatsstraße 2272 liegt der Ortsteil Kaltensondheim verkehrsgünstig, zum einen in Richtung des Oberzentrums Würzburg, zum anderen zum Mittelzentrum Kitzingen sowie auch in Richtung Nürnberg und Schweinfurt.

Die vorhandenen Wohngebiete in der Gemeinde Biebelried sind fast vollständig bebaut. Noch nicht bebaute Baugrundstücke befinden sich fast vollständig in Privatbesitz und stehen somit zur Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken nicht unmittelbar zur Verfügung. Auch Leerstände vorhandener Wohngebäude sind im Ortsteil Kaltensondheim kaum vorhanden. Ein entsprechenden 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.

In letzter Zeit führen die fehlenden gemeindlichen Grundstücke zu einem Fortzug von Ortsansässigen, da kein Bauland zur Verfügung steht, um mit ihren Familien am Wohnort zu verbleiben.

Insbesondere dieser Entwicklung möchte die Gemeinde Biebelried mit der geplanten Ausweisung eines Baugebietes entgegenwirken. Ein Fortzug gefährdet auch das aktive Dorf- und Vereinsleben, da die jungen Menschen oft gut in das gemeindliche Leben integriert sind und diese Bindung bei der Suche nach einem Wohnplatz außerhalb von Kaltensondheim verlieren.

Mit der geplanten Ausweisung des Baugebietes reagiert die Gemeinde Biebelried auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot in Kaltensondheim.

Dies bestätigt sich auch durch die hohe Nachfrage nach diesen Grundstücken nach Bekanntwerden der Bauleitplanung.

Der Gemeinde Biebelried ist daran gelegen, für eine Bebauung der Grundstücke Sorge tragen zu können. Sie wird bei der Vermarktung der Grundstücke eine Bauverpflichtung in den jeweiligen Kaufvertrag aufnehmen, so dass keine brachliegenden Grundstücke (sog. Enkelgrundstücke) entstehen.

3.2 Bevölkerungsentwicklung

Rückblickend auf die vergangenen Jahre zeigt sich ein Zuwachs der Bevölkerungszahl in der Gemeinde Biebelried.

Die Bevölkerungszahl des Landkreises Kitzingen stieg bis zum Jahr 2011 nahezu kontinuierlich an. Nach diesem Zeitpunkt stagniert die Bevölkerungszahl des Landkreises Kitzingen bei weiterhin grundsätzlich steigender Tendenz für die Gemeinde Biebelried.

Zunächst wird auf die von MODUS – Institut für angewandte Wirtschafts- und Sozialforschung, Methoden und Analysen – für den Landkreis Kitzingen durchgeführte kleinräumige Bevölkerungsprojektion bis zum Jahr 2033 verwiesen.

(siehe auch:

https://www.kitzingen.de/fileadmin/Medien_Landratsamt/51_Jugendhilfeplanung/Bevoelkerungsentwicklung/LKKT-Endbericht-Bev-2017.pdf)

Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Biebelried:

Stichtag	Einwohner gemäß Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung
30.06.1987	1.071
31.12.1995	1.099
31.12.2000	1.174
31.12.2005	1.179
31.12.2010	1.190
31.12.2012	1.247
31.12.2013	1.275

Im Zeitraum 2010 bis 2013 ist die Bevölkerung in der Gemeinde Biebelried damit um ca. 7,1 % gewachsen, die Entwicklung für den gesamten Landkreis Kitzingen lag hingegen im selben Zeitraum bei ca. -0,3%.

MODUS – Institut für angewandte Wirtschafts- und Sozialforschung, Methoden und Analysen – hat für die Gemeinde Biebelried die Entwicklung der Bevölkerung in unterschiedlichen Szenarien prognostiziert und geht für den Zeitraum von 2013 bis 2033 von einem Bevölkerungswachstum für zwischen 6,6 % und 15,5 % aus.

Die o. g. Einwohnerzahlen wurden für die gesamte Gemeinde Biebelried mit den Ortsteilen Biebelried, Kaltensondheim und Westheim ermittelt. Für den Ortsteil Kaltensondheim bietet das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung keine eigenständige Statistik an. Das Einwohnermeldeamt der Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen hat folgende Einwohnerzahlen nur für den OT Kaltensondheim ermittelt. Im Zeitraum seit 2011 ist der Ortsteil zunächst um 7 % gewachsen, diese Tendenz war dann aber wieder rückläufig:

Vergleichszahlen für den OT Kaltensondheim:

Stichtag	Einwohner gemäß Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen
03.01.2011	406
02.01.2012	404
02.01.2013	414
02.01.2014	434
07.01.2015	417
05.01.2016	402
16.01.2017	405

3.3 Wohnungsbedarf

Die in der Gemeinde Biebelried herrschenden Rahmenbedingungen beeinflussen die Bevölkerungsbewegung nicht unerheblich. Als relevanten Parameter setzt die Gemeinde Biebelried für den Ortsteil Kaltensondheim, der für den Einzugsbereich Kitzingen aber auch den Einzugsbereich von Würzburg attraktiv ist und eine hohe Nachfrage erfährt, auf die Bereitstellung von Bauland, das sie vorrangig aus kommunaler Hand anbietet.

Aktuell verzeichnet die Gemeinde Biebelried eine steigende Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauflächen. Hierzu werden von vielen Interessenten Anfragen an die Gemeindeverwaltung hinsichtlich Wohnungsleerständen und verfügbaren Baugrundstücken herangetragen.

Neben diesen Anfragen ist auch die Belegungsdichte ein wichtiger Faktor für den Wohnflächenbedarf. Die Belegungsdichte gibt an, wie viele Personen pro Wohneinheit leben. Während im Jahr 1997 statistisch ca. 2,6 Personen pro Wohneinheit verzeichnet wurden, sank dieser Wert bis zum Jahr 2011 auf ca. 2,3 Personen je Wohneinheit. Bei Fortschreibung dieses Trends kann von einer Abnahme der Belegungsdichte auf 2,1 Personen pro Wohneinheit im Jahr 2030 ausgegangen werden.

Die Abnahme der Belegungsdichte ist durch den Trend zu kleineren Haushalten begründet. Ursache hierfür ist neben der Zunahme der älteren Bevölkerung auch der generelle Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten.

Unter Berücksichtigung dieser Sachverhalte ergibt sich für die Gemeinde Biebelried die unmittelbare Erfordernis zur Schaffung neuen Wohnraumes. Da im Ortsteil Kaltensondheim die Möglichkeiten einer Innenverdichtung nicht gegeben ist, soll hier ein neues Wohnbaugebiet ausgewiesen werden.

Die entwickelte Fläche steht - mit geringfügigen Ausnahmen - im Eigentum der Gemeinde Biebelried. Beim Verkauf der Grundstücke wird eine gesicherte Verpflichtung dergestalt vereinbart, dass die Baugrundstücke binnen einer Frist von voraussichtlich 3 Jahren zu bebauen sind (Baugebot).

3.4 Wohnbauflächenreserven

Als Wohnbauflächenreserven liegen Grundstücke vor, die jedoch der Öffentlichkeit 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.

Mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes "Pförtlein" kann der kurzbis mittelfristige Wohnbauflächenbedarf gedeckt werden.

3.5 Fazit

In der Gemeinde Biebelried besteht kurzfristiger Bedarf an Wohnbauflächen, der nicht durch vorhandene, bereits erschlossene Grundstücke gedeckt werden kann, da diese dem freien Markt nicht zu Verfügung stehen.

Der Bedarf kann auch nicht durch eine entsprechende Entwicklung vorhandener Parzellen gedeckt werden, da entsprechende Leerstände oder Brachflächen in Kaltensondheim nicht anstehen und auf absehbare Zeit auch nicht zu erwarten sind.

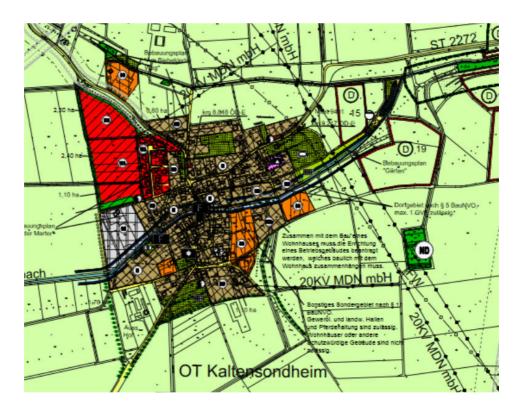
Dem geplanten Baugebiet mit ca. 13 Baugrundstücken steht somit ein unmittelbarer Grundstücksbedarf gegenüber.

Hierbei wurde im Rahmen des Bauleitverfahrens aufgrund zahlreicher Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange bzw. betroffenen Bürgern bereits eine Reduzierung der Umgriffs des Flächennutzungsplans beschlossen, um eine bedarfsgerecht Erschließung zu gewährleisten.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Planungsgrundlage ist der am 03.03.2016 genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Biebelried in der Fassung der 10. Änderung.

Dieser weist im Geltungsbereich des "Bebauungsplan Pförtlein, OT Kaltensondheim" noch Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB mit der Zweckbestimmung "Trainings- und Ausweichplatz/ Sportplatz/Bolzplatz" bzw. "Garten- und Grünland" aus und wird im Zuge einer Berichtigung gemäß §13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs 2. Nr. 2 BauGB angepasst.



Bei den Flächen des Geltungsbereichs handelt es sich um Außenflächen. Zur Beschleunigung des Verfahrens wird daher als Verfahrensgrundlage § 13 b BauGB angewendet.

Dies ist aus folgenden Gründen zulässig:

- Als zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO werden weniger als 20 000 Quadratmeter bzw. weniger als 10.000 Quadratmeter zulässige Grundfläche festgelegt, nämlich ca. 12.835 m² * 0,4 = 5.134 m² Grundfläche.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.
- Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 wurde vor 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 soll bis zum 31. Dezember 2021 gefasst werden.

Somit wird gemäß §§ 13 a und b BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung / Erörterung nach §§ 13 b und 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Da in regelmäßigen Abständen Nachfragen zu ortsnahen Wohnbaugrundstücken bestehen, entschloss sich die Gemeinde Biebelried zusätzliche Bauplätze durch Ausweisung eines Baugebietes vorzunehmen, das sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile unmittelbar anschließt.

Die Öffentlichkeit wurde durch Offenlegung der Planung des "Bebauungsplanes Pförtlein, OT Kaltensondheim" in der Fassung vom 27.11.2017 unterrichtet. Die Offenlegung fand im Zeitraum vom 19.01.2018 bis zum 20.02.2018 statt.

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

In der Gemeinderatssitzung am 25.09.2018 erfolgte eine umfangreiche Abwägung der eingegangene Stellungsnahmen. Im Rahmen dieser Abwägung wurden zahlreiche Anpassungen am Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, sodass durch die Gemeinde in der Sitzung ebenfalls eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen wurde.

Die Öffentlichkeit wurde durch Offenlegung der Planung des "Bebauungsplanes Pförtlein, OT Kaltensondheim" in der Fassung vom 09.11.2018 unterrichtet. Die Offenlegung fand im Zeitraum vom XX.XX.2018 bis zum XX.XX.2018 statt.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange gehört.

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

4.1 Landesplanerische Ziele

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) zählt die Gemeinde Biebelried zum allgemeinen ländlichen Raum, im Regionalplan Würzburg (1985, zuletzt geändert 23. 12. 2016) wird das Gemeindegebiet Biebelried als "ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll" eingestuft. In beiden Programmen steht die Stärkung der Eigenständigkeit und der bestehenden Struktur im Vordergrund.

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

4.2 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Biebelried wurde bisher kein Landschaftsplan aufgestellt.

4.3 Bebauungsplan

4.3.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des "Bebauungsplan Pförtlein, OT Kaltensondheim" umfasst eine Fläche von ca. **1,08 ha**.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die bauliche Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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

Die Grundflächenzahl ist im Plangebiet nach § 17 BauNVO auf 0,40 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit max. 4 Wohneinheiten (WE) zulässig.

Die Mindestgröße eines Grundstückes ist auf 500 m² festgesetzt. Zugelassen ist eine offene Bebauung.

4.3.3 Vollgeschosse, § 9 Abs. 1 (1) BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (3) BauNVO

Zugelassen sind maximal zwei Vollgeschosse.

4.3.4. Bebauung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Für die Gebäude sind Sattel- und Walmdächer sowie Pultdächer, ab 14° asymetrich oder zwei und mehr gegenüberliegenden Dachflächen (Toskanadach) zugelassen.

Für die Hauptgebäude sind die folgenden Dachneigungen zugelassen:

- Satteldach bzw. Walmdach: 14° 50°
- Pultdach: 10°- 28°

Lediglich bei Garagen und Carports sind neben den o. g. Dachformen auch Flachdächer zugelassen. Die Dachneigung einer Garage darf aber nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° für Hauptgebäude zulässig. Vom Ortgang aus muss der Abstand mindestens 0,75 m betragen. Einzelgauben dürfen maximal 2,50 m breit sein. Bei mehreren Dachgauben pro Dachhälfte darf die Gesamtbreite der Gauben 50 % der Firstlänge nicht überschreiten und der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 75 cm betragen.

<u>Fassaden</u>

Zugelassen sind Holz- und Natursteinverkleidungen oder Holzhäuser sowie verputzte Gebäude.

Sichtbare Fassadenelemente dürfen nicht aus Faserzementplatten, Glaspaneelen, Keramik oder hochglänzenden Materialien errichtet werden. Gedeckte Farben sind zulässig. Nicht zulässig sind grelle oder leuchtende Farben.

<u>Höheneinstellung</u>

Die Höheneinstellung ist in den Festsetzungen geregelt. Sie darf eine Gesamthöhe über Bezugspunkt von 9,0 m nicht überschreiten. Der Bezugspunkt ist definiert als der Schnittpunkt des jeweiligen Grundstückes mit der Hinterkante der öffentlichen Fläche in der Mittelachse des Gebäudes.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,0 m bzgl. der Oberkante Straße/Gehweg am Bezugspunkt.

Böschungen steiler als 1:1,5 sind unzulässig.

Überbaubare Fläche

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

Garagen sind als Grenzbebauung zulässig. Sie dürfen in die Hauptgebäude integriert werden.

Garagen, Nebenanlagen und Carports sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.

5. Größe des Baugebietes

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

Bruttobaufläche:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca.	1,08 ha	=	100,0 %
./. Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,16 ha	=	14,81 %
Nettobaufläche:	ca.	0,92 ha	=	85,19 %

6. Grünordnungsplan/Artenschutz

6.1 Grünordnung

Die Aufstellung des "Bebauungsplan Pförtlein, OT Kaltensondheim" wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 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.

Begleitend zu der vorliegenden Begründung wurde vom Planungsbüro für Landschaftsarchitektur Struchholz, Veitshöchheim die Unterlage zur Grünordnung erstellt. Diese wurde im Planteil und in den textlichen Festsetzungen integriert.

Die Unterlage zur Grünordnung ist ein eigenständiges Dokument des Bebauungsplanes. Nähere Informationen zum Thema Natur und Landschaft können diesem Dokument entnommen werden.

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.

6.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wurde im September 2018 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch den Diplombiologen Heinrich Beigel erarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landkreis Kitzingen abgestimmt. Diese Unterlage ist ein eigenständiges Dokument des Bebauungsplans. Nähere Informationen zum Thema Artenschutz können diesem Dokument entnommen werden.

Folgende aus diesem Dokument resultierenden Festsetzungen wurden in den Planteil des Bebauungsplans übernommen.

- Um keine überwinternden Zauneidechsen zu töten oder ihre Gelege zu zerstören, darf das Abschieben von Oberboden nur außerhalb der Überwinterungs- und Eiablagezeit erfolgen. Abhängig vom Witterungsverlauf darf Oberboden nur im Zeitraum Ende März bis Anfang Mai bzw. Mitte August bis Ende September abgetragen werden.
- Vor der Baufeldräumung sind die Bauflächen durch einen qualifizierten Sachverständigen auf gehäufte Vorkommen von Mäuselöchern ("Mäuseburgen") als potenzielle Schlupfwinkel von Eidechsen zu untersuchen. Bei Bodenarbeiten im Rahmen der Baufeldräumung ist in entsprechenden Bereichen die oberste Bodenschicht (ca. 10cm) im Kriechgang flach abzuziehen. Eidechsen sind von einer geeigneten Fachkraft abzufangen. Diese Arbeiten sind vorab bei der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Kitzingen anzuzeigen.
- Gehölzrodung, -pflege und Rückschnitt dürfen zum Schutz potenziell vorkommender freibrütender Vogelarten nur in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar geschehen. §39 BNATSchG ist zu beachten.
- Da Eidechsen gefangen werden müssten, werden vor Beginn der Erschließungsmaßnahme unter fachlicher Begleitung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Kitzingen so genannte "Reptilienburgen" im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens angelegt, die der Aufnahme der abgesammelten Tiere dienen. Auf der als Ersatzhabitat für Zauneidechsen geeigneten Ausweichfläche wird je ein Haufen aus lockerem Substrat und aus steinigem Material und ein Totholz-Stapel als künstlicher Eidechsen-Lebensraum erstellt.

- Zum artenschutzrechtlichen Ausgleich für den Verlust von Gehölzen (Sträucher und Baumkronen), in denen oder in deren Deckung frei brütende Vogelarten ihre Niststätten anlegen, dient die Neuanlage einer Baumhecke im Bereich des Regenrückhaltebeckens. Vorrangig zu verwenden sind autochthone, standortgerechte Gehölzarten, z.B. Crataegus spec. (Weißdorn), Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina und andere Rosenarten (Hundsrose u.a.), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder). Dazwischen sind Heister und höherwüchsige Gehölze zu pflanzen, sodass sich mit der Zeit eine Baumhecke entwickeln kann.
- Bei Arbeiten unmittelbar im und am Gewässerbett des Eherieder Mühlbachs oder Arbeiten, die starke, deutlich sichtbare Eintrübungen bewirken, sind die Schon- bzw. Laichzeiten der Bachforelle und der Schmerle zu beachten. Die Bachforelle hat eine gesetzliche Schonzeit von 01.10. bis 28.02. gemäß Ausführungsverordnung zum Bayerischen Fischereigesetz (AVBayFiG). Die Laichzeit der Schmerle geht von April bis Mai.

7. Fremdleitungen

Das Plangebiet "Pförtlein" grenzt an die bestehende Erschließung an.

Im Rahmen einer Voranfrage bei den in der Region bedeutsamen Versorgern wurde festgestellt, dass innerhalb des Geltungsbereiches folgende Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Fernwasserversorgung Franken:
 Trinkwasserleitung DN 300 GG, PN 16

Main-Donau Netzgesellschaft mbH: Freileitung 20 kV erdverlegte Niederspannungskabel

DB Energie GmbH:
 Freileitung 110 kV

Die Leitungen wurden, soweit von den jeweiligen Betreibern angegeben, in den Plan übernommen und bei der Gestaltung des Gebietes berücksichtigt.

Die am östlichen Rand des Plangebiets verlaufenden erdverlegten Kabel der Main-Donau Netzgesellschaft mbH sollen in spätere öffentliche Flächen umverlegt werden.

Vermutet werden weiterhin Drainagen, die im Rahmen der Feldbewirtschaftung verlegt wurden.

Insbesondere bei der Erschließungsplanung sind die in den Anschlussbereichen vorhandenen Leitungen der Telekom, der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH sowie der N-ERGIE Aktiengesellschaft zu beachten.

Die Belange des aktiven Brandschutzes sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen; auf die Stellungnahme des Kreisbrandrates vom 21.02.2018 wird verwiesen.

Die Belange der Kommunalen Abfallwirtschaft sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen; auf die Stellungnahme des Kommunalen Abfallwirtschaft vom 21.02.2018 wird verwiesen.

8. Erschließung

Die Erschließungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die für die Erschließung des Baugebietes maßgebenden Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

8.1 Straßen und Wege

Die Anbindung des Baugebietes "Pförtlein" erfolgt von Süden und Osten über die Pförtleinsgasse und den Schulweg an die St 2272.

Die Erschließungsstraßen im Baugebiet werden nach den "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt 06) nach ihrer Funktion und Lage als Wohnstraßen ES V eingestuft und gestaltet.

Die exakte Festlegung der inneren Aufteilung des Verkehrsraumes innerhalb des Plangebietes sowie die Gestaltung der Oberflächen werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Hierdurch verbleibt ein Spielraum für die Erschließungsplanung, insbesondere in gestalterischer Hinsicht.

Der zur Verfügung stehende öffentliche Verkehrsraum ist entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbelastung mit 6,00 m ausreichend groß bemessen.

Bei der verkehrstechnischen Erschließung sind die gesetzlichen Vorgaben zur Barrierefreiheit zu beachten.

Oberboden aus dem Bereich öffentlicher Verkehrsflächen soll vorbehaltlich seiner Eignung zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen verwendet werden (§ 202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731).

8.2 Kanalisation

Der Ortsteil Kaltensondheim ist ordnungsgemäß über eine Abwasserdruckleitung an die Gemeinschaftskläranlage Mainfrankenpark angeschlossen.

Die Gemeinde Biebelried beabsichtigt zur Optimierung der bestehenden Kanalisation das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern.

Das **Schmutzwasser** wird in einem separaten System geführt und an die bestehende Abwasseranlage des Ortsteils Kaltensondheim angeschlossen und zur Kläranlage geleitet.

Das **Regenwasser** wird ebenfalls in einem eigenen System geführt und südöstlich des Erschließungsgebietes in einem neu herzustellenden Regenrückhaltebecken bewirtschaftet.

In diesem Regenrückhaltebecken wird das anfallende Regenwasser zwischengespeichert und gedrosselt in den Vorfluter Eherieder Mühlbach abgegeben. Dabei ist die Menge an die bisherige Abflussmenge aus dem Gebiet anzupassen, um im nachfolgenden Vorflutersystem keine hydraulischen Engpässe zu erzeugen.

Das Regenrückhaltebecken ist für ein 5-jähriges Regenereignis zu bemessen. Die Notentlastung des geplanten Regenrückhaltebeckens erfolgt bei starken Regenereignissen ebenfalls direkt in den Vorfluter Eherieder Mühlbach. Somit wird die bestehende Ortskanalisation bei Regenereignissen entlastet.

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.

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

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

8.3 Wasserversorgung

Der Ortsteil Kaltensondheim ist an das Versorgungsnetz der Fernwasserversorgung Franken (FWF) angeschlossen.

Das Baugebiet wird an die bestehende Trinkwasserleitung in der Pförtleinsgasse angebunden.

Im Baugebiet wird eine ausreichende Anzahl von Hydranten angeordnet. Dabei wird ein Abstand von ca. 100 m zwischen den Hydranten nicht überschritten.

Die Verfügbarkeit von Löschwasser in ausreichender Menge und mit ausreichendem Druck aus dem vorhergehenden Netz wird dabei vorausgesetzt.

Bei der Planung der Leitungen sind die gültigen DVGW-Regelwerke sowie die gültigen DIN-Vorschriften zugrunde zu legen.

8.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

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

Für die Energie- und Telekommunikationsmedien ist bei der Erschließungsplanung eine ausreichend große Fläche (ca. 1,0 m Breite) vorzusehen.

Das zuständige Versorgungsunternehmen ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

8.5 Gasversorgung

- entfällt -

8.6 Fernmeldeanlagen

Die Planung und der Bau der gesamten Fernmeldeanlagen liegt im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Die Telekom ist in die Erschließungsplanung einzubinden. Vorhandene Leitungen der Telekom sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Für die Energie- und Telekommunikationsmedien ist bei der Erschließungsplanung eine ausreichend große Fläche (ca. 1,0 m Breite) vorzusehen.

8.7 Abfallentsorgung

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

8.8 Geothermie (Erdwärme)

Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist grundsätzlich möglich, muss jedoch angezeigt werden.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Der Flächen im Geltungsbereich des "Bebauungsplanes Pförtlein, OT Kaltensondheim" befinden sich weitgehend im Besitz der Gemeinde Biebelried. Flächen im Geltungsbereich, die noch nicht im Eigentum der Gemeinde Biebelried sind, werden im Verlauf des Verfahrens von der Gemeinde erworben.

10. Immissionen

Das Plangebiet rundet die Ortslage Kaltensondheim ab.

10.1 Schallimmissionen

Die Autobahndirektion Nordbayern weist im Rahmen des Bauleitverfahrens auf die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 03.08.1988 Nr. II B/8-4641.1-001/87 (MABI. Nr. 16/1988) hin und teilt zur Bemessung von Schallschutzmaßnahmen für die Bundesautobahn 7 folgende Werte mit:

AS Kitzingen - AS Marktbreit

Verkehrsbelastung It. BVZ DTV 2015 26.291 Kfz./24 Std.
Prognose für 2020 35.000 Kfz./24 Std.

- LKW-Anteile (Tag/Nacht)- Steigung kleiner als5 %

Nördlich des Plangebiets liegt die Staatsstraße St 2272 sowie gewerbliche Betriebe (Zimmerei, Fuhr- und Baggerbetrieb). Beeinträchtigungen infolge von Lärmimmissionen auf Grund der Verkehrsbelastung und der gewerblichen Tätigkeit sind gegeben.

Diese wurde im Rahmen einer "Verträglichkeitsuntersuchung zum Schallimmissionsschutz" vom 14.02.2017, ergänzt durch die Stellungnahme vom 12.04.2017, durch das Büro Wölfel untersucht.

Die Ergebnisse und Empfehlungen können dem in der Anlage beigefügten eigenständigen Bericht entnommen werden.

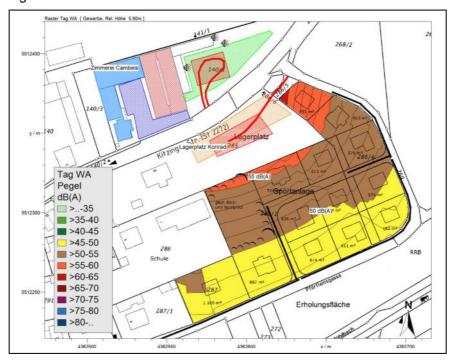
Zusammenfassend ist festzuhalten:

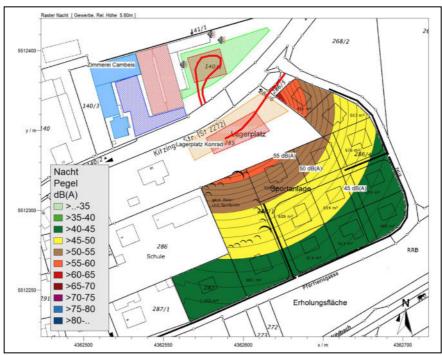
Unter den zu Grunde gelegten Annahmen werden im Plangebiet die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005-1 bzw. die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm für WA-Gebiete tagsüber und die IRW der TA Lärm für <u>seltene</u> Ereignisse nachts in großen Bereichen eingehalten.

Maßgebend für die Überschreitung der Orientierungswerte in den Nachtstunden ist der anliegenden Fuhr- und Baggerbetrieb, da weder die Verkehrswege noch die anliegende Zimmerei nachts zu einer Wertüberschreitung führen. Die im Bereich des Fuhr- und Baggerbetriebs vorhandenen

Lärmquellen treten nach Abstimmung mit dem Betreiber jedoch maximal 10 mal im Jahr auf, so dass die hieraus resultierende Beeinträchtigung und die Überschreitung der Orientierungswerte an diesen wenigen Tagen im Jahr toleriert werden kann.

In den Nachtstunden sind bei den seltenen Ereignissen in folgenden Bereichen Überschreitungen des OW der DIN 18005-1 bzw. der IRW der TA Lärm möglich:





In den betroffenen Bereichen werden Konflikte durch die Festsetzung der Baugrenzen vermieden.

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109, alternativ gemäß VDI 2719, auszulegen.

Hinweis:

In den Bereichen, in denen der Orientierungswert für den Nachtzeitraum von 45 dB(A) überschritten wird, ist die Anordnung von (Lüftungs-) Fenstern für Ruheräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) durch geeignete Grundrissgestaltung an der schallabgewandten Seite (südlich) zu empfehlen.

Alternativ hierzu empfiehlt es sich Fenster von Ruheräumen in Bereichen mit Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) nachts mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszuführen.

10.2 Geruchsimmissionen

Mögliche Beeinträchtigungen durch Geruchsemmissionen wurden ebenfalls durch das Büro Wölfel untersucht. Mit dem Untersuchungsbericht vom 10.02.2017 kommt das Büro zu dem Ergebnis, das die Geruchsimmissionen der untersuchten Tierhaltungen zu keiner relevanten Geruchsbelastung im Plangebiet führen. Der zulässige Immissionswert wird im Plangebiet durch die ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten sicher eingehalten. Die Anforderungen an die statistische Unsicherheit gemäß TA Luft werden ebenfalls eingehalten.

11. Überschwemmungsbereich Eherieder Mühlbach

Im Zuge frühzeitiger Abstimmungen hat das Landratsamt Kitzingen auf mögliche Beeinträchtigungen bzw. Schäden infolge eines 100jährigen Hochwasserereignisses des Eherieder Mühlbach hingewiesen. Aus diesem Grund wurde anhand der Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg zu dem Einzugsgebiet des Eherieder Mühlbach und dem anzusetzenden Sicherheitszuschlag von 15 % eine Hochwasserlinie berechnet. Diese ist im Plan wiedergegeben und ergibt eine Hochwasserlinie bis zu ca. $HQ_{100} = 257,00$ m ü NN für den Planbereich.

Um eine Beeinflussung des Überschwemmungsgebiets durch das Baugebiet zu vermeiden, wird der Geltungsbereich so gewählt, dass dieser außerhalb des ermittelten Überschwemmungsbereichs liegt.

12. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Der exakte Umfang der Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist im Bebauungsplan (= Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Plan (= Teil B) dargestellt. Er ist auch der eigenständigen Begründung zum Grünordnungsplan (= Teil D) 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 gärtnerisch zu gestalten.

Die im Grünordnungsplan vorgegebenen Pflanzungen sind zwingend auszuführen.

13. Weitere Hinweise

13.1 Erdarbeiten

Innerhalb des Geltungsbereichs des "Bebauungsplanes Pförtlein, OT Kaltensondheim" sind keine Denkmalverdachtsflächen vorhanden. In einer Entfernung von ca. 150 m stehen jedoch Verdachtsflächen für Bodendenkmäler an. Vor diesem Hintergrund sind Erdarbeiten stets mit der gebotenen Sorgfalt durchzuführen

Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.

13.2 Bewuchsbeschränkung Freileitung

Für die 20 kV Freileitungstrasse besteht eine Bewuchsbeschränkung. Der Ausübungsbereich und die maximalen Wuchshöhen sind in den jeweiligen Dienstbarkeiten geregelt. Beim Pflanzen von Bäumen sind die Schutzabstände nach DIN EN 50341-1 bzw. DIN VDE 0210 einzuhalten.

13.3 Baumstandorte und Versorgungsleitungen

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.

Weiterhin ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

13.4 Beleuchtung

Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, ...) müssen so erstellt werden, dass eine Blendung von Verkehrsteilnehmern auf der BAB 7 ausgeschlossen ist.

13.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB A7 ablenken können dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen.

13.6 Beeinträchtigung BAB 7 und Emissionen

Von geplanten Maßnahmen dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 7 beeinträchtigen können. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

13.7 Pflege von Grünflächen

Bei der Pflege von Grünflächen, die über den Regenwasserkanal entwässert werden, ist der Einsatz von Pestiziden und Düngemittel untersagt um eine negative Beeinträchtigung des angrenzenden Vorfluters auszuschließen.

14. Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung

Die im Folgenden grob geschätzten Kosten für die Erschließung sind **Nettokosten**.

Im Bereich "Befestigte Flächen" sind ausschließlich die Kosten für die öffentlichen Verkehrsflächen enthalten.

Eine Trennung hinsichtlich Erschließungsstraße, Gehwege, Parkflächen und Straßenbegleitgrün erfolgt bei den Kosten nicht, da eine Aufteilung der Flächen erst im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt. Angesetzt wurde ein Mittelwert zwischen bituminöser Befestigung und Pflasterflächen.

Abwasser:

-	Schmutzwasserkanal ca. 380 m x 250,00 €/m	ca.	95.000,00 €		
-	Schmutzwasserkanal Hausanschlüsse (öffentlicher Bereich) + HA-Schächte ca. 13 Stück x 2.500,00 €/Stück	ca.	32.500,00 €		
-	Regenwasserkanal ca. 350 m x 430,00 €/m	ca.	150.500,00 €		
-	Regenwasserkanal Hausanschlüsse (öffentlicher Bereich) + HA-Schächte ca. 13 Stück x 2.500,00 €/Stück	ca.	32.500,00 €		
-	Retentionsmaßnahme Eherieder Mühlbach pauschal	ca.	50.000,00 €		
-	Regenrückhaltebecken/ Versickerungssysteme o.ä. pauschal	ca.	65.000,00 €		
	Summe Abwasser	ca.	425.500,00 €		
<u>W</u>	Wasserversorgung:				
-	Wasserleitung DA 180 PE ca. 400 m x 180,00 €/m	ca.	72.000,00 €		
-	Wasser-Hausanschlüsse (öffentlicher Bereich) ca. 13 Stück x 1.800,00 €/Stück	ca.	23.400,00 €		
	Summe Wasserversorgung	ca.	95.400,00 €		

Befestigte Flächen:

 Fahrbahnen, Gehwege, Parkflächen bituminös befestigt bzw. gepflastert ca. 2.500 m² x 110,00 €/m²

ca. 275.000,00 €

Entwässerung der befestigten Flächen:

 Rinnen und Straßeneinläufe einschl. Anschluss an den Kanal pauschal

ca. 20.000,00 €

Summe Erschließungskosten (netto)

ca. 815.900,00 €

Von dieser Summe entfallen auf die Ver- und Entsorgung des Baugebietes (ohne Gas, Strom, Telefon usw.) ca. 548.100,00 € (netto), auf die sonstige Erschließung ca. 295.000,00 € (netto).

Die Kosten der Ver- und Entsorgung regelt die Satzung der Gemeinde Biebelried, von den Kosten der sonstigen Erschließung trägt die Gemeinde Biebelried 10 %.

Anteil Gemeinde Anteil Bauherr

Sonstige Erschließung: 295.000,00 € 29.500,00 € 265.500,00 €

Durch die Bauwilligen sind somit von den **Erschließungskosten** ohne Wasser und Kanal bei ca. 0,92 ha veräußerbarer Fläche ca. 265.500,00 € (netto) zu tragen, umgerechnet auf den Quadratmeter Baugrund ergeben sich ca. 28,86 €/m².

Kosten für die Straßenbeleuchtung, Versorgung mit elektrischem Strom sowie für die zugehörige Planung (Baunebenkosten) sind im vorgenannten Preis pro Quadratmeter nicht enthalten.

Sonstige Beipläne, insbesondere der Tiefbauplanung, liegen noch nicht vor.

Die Erschließungsplanung erfolgt zeitnah nach der Genehmigung des Bebauungsplanes.

Aufgestellt:

Vorhabensträger:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG Kühlenbergstraße 56 97078 Würzburg Gemeinde Biebelried c/o VG Kitzingen Friedrich-Ebert-Straße 5 97318 Kitzingen

