

Von: Freyer Wolfgang <Wolfgang.Freyer@kitzingen.de>
Gesendet: Dienstag, 17. Oktober 2023 15:01
An: Daniela Lehrer
Cc: Bauleitplanung; Streitel Eva; Goller Michael
Betreff: BL-39-2023 - 12. Änderung FNP und B-Plan
"Mehrgenerationenwohnanlage" - Gemeinde Biebelried
Anlagen: Stellungnahme Kreisbrandrat.PDF; Stellungnahme UNB.PDF

Sehr geehrte Frau Lehrer,

nach Beteiligung der Fachstellen nehmen wir zum o. g. Bebauungsplan (frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) wie folgt Stellung:

Kreisbrandrat:

Sh. beiliegende Stellungnahme vom 22.09.2023.

ÖPNV:

Bezüglich des ÖPNV wird für das geplante Bauleitplanverfahren in Biebelried keine unmittelbare Betroffenheit festgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die etwaig im Zuge der Erschließung des Baugebiets notwendigen Straßensperrungen der Würzburger Straße rechtzeitig vorher durch den Träger der Straßenbaulast angekündigt werden müssen, um die Erreichbarkeit der Haltestellen Biebelried Gartenstraße und Würzburger Straße sicherzustellen.

Kommunale Abfallwirtschaft:

Das Sachgebiet Kommunale Abfallwirtschaft nimmt zu der o. g. Maßnahme aus abfallwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Die Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Kitzingen vom 15.12.2009, geändert durch die 4. Änderungssatzung vom 16.12.2014, ist zu beachten. Insbesondere sind,
2. alle Grundstücke, auf denen regelmäßig überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken ausreichend bemessene und geeignete Einrichtungen bzw. Flächen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
3. Ist eine öffentliche Abfallentsorgung im Planungsgebiet gem. o.g. Satzung erforderlich, sind die Verkehrsflächen so auszulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften (DGUV 43 und 70) und weiterer ergänzender Regelungen (RASt 06, DGUV-Information 214-033), müssen die Behälterstandplätze durch das Abfallsammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbar sein. Sind keine geeigneten Wendemöglichkeiten vorhanden, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelgefäße müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.
4. Die Verkehrsflächen müssen für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein.
5. Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mind. 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach § 32 StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Fahrbahnen mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mind. 4,75 m haben. Die Schleppkurven von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen müssen ausreichend berücksichtigt werden (vgl. RAST 06).

6. Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mind. 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste, Straßenlaternen etc. dürfen nicht in das Lichttraumprofil ragen. Etwaige Bodenschwellen müssen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können inkl. ausreichender Bodenfreiheit der hinteren Standplätze am Fahrzeug.

7. Bei der Planung von Steigungen bzw. Gefälle sowie für Bankette ist zu berücksichtigen, dass neben gefahrlosem Befahren auch ausreichend Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen des Fahrzeugs gegeben ist. Die bis zu 4 m langen Fahrzeugüberhänge sind zu beachten. An Ein- und Ausfahrten sowie bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z. B. an Pflanzinseln, Parkflächen und Bäumen, müssen Straßen so bemessen sein, dass mind. die Schleppkurven von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt sind.

8. Sofern Grundstücke nicht direkt angefahren werden können, müssen ausreichend geeignete Wendemöglichkeiten, z.B. Wendekreise, Wendeschleifen, Wendehämmer, vorhanden sein, für die folgende Mindestvoraussetzung gelten:

Wendekreis / Wendeschleife

- Durchmesser von mind. 22 m (Wendekreis) bzw. 25 m (Wendeschleife) jeweils einschließlich 1 m „störungsfreier“ Randbereich für Fahrzeugüberhänge

- Wendekreismitte frei befahrbar (kein Pflanzbeet o. Ä.) / Pflanzinsel von maximal 6 m Durchmesser und überfahrbarem Bord bei Wendeschleife

- Berücksichtigung der Schleppkurve für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge

- **Mindestbreite der Zufahrt 5,50 m**

- Keine Hindernisse wie z. B. Telekommunikations- oder Elektrizitäts-Schaltschränke, Laternen etc. im Bereich des „störungsfreien Randbereichs“

In Ausnahmefällen, etwa aufgrund der Topografie oder bereits vorhandener Bausubstanz, sind ausnahmsweise auch andere Bauformen, wie Wendehämmer, zulässig. Auch bei der Planung von Wendehämmern ist für die Kalkulation der Radien eine Schleppkurve für dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zugrunde zu legen. In jedem Fall ist die Voraussetzung, dass ein Wenden mit ein- bis maximal zweimaligem Zurücksetzen möglich sein muss. Dies gilt nicht als Rückwärtsfahrt und ist daher zulässig.

Gesundheitsamt:

Nach Zugang und Durchsicht der Unterlagen teilen wir mit, dass von Seiten des Gesundheitsamts keine Einwände gegen die Planungen hervorgebracht werden.

Wie aus den Planunterlagen (Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans und Begründung zum Bebauungsplan „Mehrgenerationenwohnanlage“) hervorgeht, werden die neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser und Abwasser an die bereits bestehenden Netze angebunden. Die Entsorgung der anfallenden Abfälle über die Müllabfuhr ist gewährleistet.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass insbesondere bei der Verlegung neuer Trinkwasser-leitungen die allgemein anerkannten Regeln der Technik (DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Normen) zur Anwendung kommen.

Hinweis:

Wir gehen davon aus, dass sich das Sachgebiet Immissionsschutz zuständigkeitshalber zur Lärmentwicklung äußern wird. Vorsorglich wird von Seiten des Gesundheitsamts der Hinweis gegeben, dass sich die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Lärmemissionen (Punkt 12) ausschließlich auf die landwirtschaftliche Nutzung beziehen. Nachdem die nördlich angrenzende Bundesstraße B 8 stark befahren ist und in nur ca. 100 – 200 m Entfernung liegt, wird von Seiten des Gesundheitsamts die Erstellung eines Lärmgutachtens angeregt. In diesem sollte im Besonderen auf die örtlichen Bedingungen (Anwesenheit von Altenpflegeeinrichtungen) und die Ruhebedürfnisse der dort lebenden Bewohner eingegangen werden.

SG 61 – Bauamt Landratsamt Kitzingen - Bauordnung und Städtebau

Das Bauamt des Landratsamtes Kitzingen nimmt aus baurechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Der Gemeinderat handelt weitgehend uneingeschränkt im Rahmen seiner Planungshoheit. Einige Punkte empfehlen wir zu hinterfragen:

1. Die Gemeinde Biebelried liegt an wichtigen Verkehrswegen (Straße und Schiene) und hat vor Würzburg eine herausragende Lage. Gleichzeitig ist das Wachstum in die Fläche angesichts der immer intensiveren Debatte um den sparsamen Umgang mit dem Boden begrenzt. Die Planung sollte daher besonders sorgfältig erfolgen und die Belange der Gemeinde berücksichtigen.
2. Südlich des Baufläche ist eine weitere Baufläche angedeutet. Frühzeitig sollte überlegt werden, wohin sich Biebelried entwickelt. Jeder Bebauungsplan schafft unveränderliche Vorgaben für die Zukunft. Die Ortsplanung könnte eine Verbindung von Altem und Neuem ergeben oder es entsteht eine städtische Wohnsiedlung ohne Bezug zum Zentrum. In diesem Zusammenhang sollte in der Begründung das Gebot der Erforderlichkeit näher betrachtet werden. Es sollte anhand konkreter Angaben (Angabe Anzahl der Wohnungen für junge Familien, der altersgerechten Wohnungen, Pflegeplätze etc.) dargestellt werden wie viel Wohnraum und in welchem Zeitraum neu geschaffen wird und ob sich diese Entwicklung mit der dörflichen Struktur und dem Wohnungsbedarf von Biebelried vereinbaren lässt.
3. Die Art der baulichen Nutzung ist weitgehend frei. Der Katalog der Nutzungsarten des § 6 BauNVO ist wenig eingeschränkt. Damit wird den Eigentümern ein sehr breiter Gestaltungsrahmen – ohne zeitliche Bindung - gesetzt. Wenn es keine andere vertragliche Bindung gibt, hat die Gemeinde Biebelried kaum noch Steuerungsmöglichkeiten welche Nutzungsarten in welchem Zeitraum umgesetzt werden. Es wird empfohlen, anhand eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und einem Durchführungsvertrag die Entwicklung des Mischgebietes zwischen Investor und Gemeinde festzulegen, sodass die gesetzlich vorgesehene Mischnutzung eines Mischgebiets umgesetzt und eine zeitliche Bindung festgesetzt werden kann. (vgl. E-Mail vom 02.02.2022)
4. Die Zufahrt erfolgt am nördlichsten Punkt. Der Verkehr belastet damit zahlreiche Anwohner im Bestand und in der zukünftigen Baufläche. Würde die Zufahrt im Südwesten gewählt, würden weniger Menschen vom Verkehr beeinträchtigt.
5. Die Verkehrswege haben unterschiedliche Breiten und teilweise abgehackten Zuschnitt. Straßenecken sind rechtwinklig, einmal sogar spitzwinklig. Einerseits wirken die Straße schmal und andererseits unnötig lang.
6. Die Planung lässt keinen Zusammenhang mit dem bisherigen Ort erkennen. Weder zur vorhandenen Siedlung noch zum Altort. Sie ist außen „angeklebt“ ohne Bezug zu Biebelried.
7. Die Regenwasserentlastungsanlagen sollten sich an den tiefsten Stellen des Geländes befinden. Trifft dies zu oder muss das Geländeniveau insgesamt angepasst werden?
8. Die Planung enthält keine Grundstücksgrenzen. Ist es so gewollt? Teilen die Eigentümer die Grundstücke später durch relative teure Einzelvermessungen?
9. Die Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt in Meter über Normalnull. Das ist positiv, weil es ein eindeutiger Wert ist. Es fehlt aber der untere Bezugspunkt. Für seine städtebauliche Bewertung müssen die Gemeinderäte wissen, wie hoch die Gebäude aus dem Gelände und vor die vorhandene Siedlung in die Höhe steigen. Um dies zu beurteilen, benötigt der Gemeinderat ein Aufmaß des Geländes und zwar so, wie es bei Baubeginn sein wird (vgl. Nr. 6. Wenn das Gelände insgesamt verändert wird, benötigt der Gemeinderat davon das Aufmaß).
10. Die Festsetzung B 2.1 letzter Satz gilt **für 50 % der Dachfläche!** Sie gilt für „technische Einrichtungen wie Lüftungsanlagen oder weiteres“. Was ist damit gemeint? Wie soll die Festsetzung vollzogen werden? Weshalb der hohe Wert von 50 %?
11. Für die Festsetzung B 4. Satz 1 gibt es keine Rechtsgrundlage. Wie sollte sie überwacht werden?
12. Festsetzung B 5.2 ist ungenau und nicht vollziehbar.
13. Festsetzung B 9.2 ist ungenau und nicht vollziehbar: Was sind leichte Nutzfahrzeuge (Handwagen?)? Was ist manuelle Ladetätigkeit?

Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen:

Im vorgenannten Bauplanungsverfahren nimmt die Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen wie folgt Stellung: Die Gemeinde Biebelried beabsichtigt die Ausweisung eines Mischgebiets, welches vorrangig der Ansiedlung von „Mehrgenerationenwohnanlagen“ dienen soll. Dadurch soll die Wohnfunktion gestärkt werden und insbesondere älteren Menschen eine Möglichkeit gegeben werden auch in höherem Alter und bei entsprechender Pflegebedürftigkeit heimatnah verbleiben zu können. Aus der Begründung geht hervor, dass die so freiwerdenden Häuser und größeren Wohnungen im Bestand von jungen Familien nachgenutzt werden können. Dies sichert wiederum die Infrastruktur des Ortes, insbesondere auch hinsichtlich der getätigten Investitionen im Bereich der Kinderbetreuung. Auf die Begründung nehmen wir Bezug.

Im Gemeindegebiet Biebelried befindet sich eine Kindertageseinrichtung mit insgesamt 22 genehmigten Krippen- und 35 genehmigten Kindergartenplätzen. Die Einrichtung ist in Bau- und Betriebsträgerschaft der Gemeinde. Letztmalige Erweiterungsarbeiten erfolgten in den Jahren 2013 ff. Der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen ist im Gemeindegebiet Biebelried anhaltend hoch und kann bereits jetzt – trotz Rechtsanspruch gemäß § 24 SGB VIII – nicht vollständig gedeckt werden. Uns liegt eine aktuelle Kindergartenbedarfsplanung (Beschluss des Gemeinderats v. 31.01.2023) vor. Demnach besteht aktuell ein Bedarf an 46 Krippenplätzen und 60 Kindergartenplätzen. Der Bedarf an 24 Krippenplätzen und 25 Kindergartenplätzen ist ungedeckt. Die Ausweisung der neuen Mehrgenerationenanlage wird aller Voraussicht nach zu einer Verschärfung der Situation führen.

Aufgrund dieser Sachlage erheben wir Einwände. Als Träger der öffentlichen Jugendhilfe weisen wir auf die gerichtlich einklagbaren Schadenersatzansprüche der Eltern hin.

Wir möchten ergänzend mitteilen, dass nach unserem Kenntnisstand die Gemeinde Biebelried im OT Biebelried ein Grundstück erworben haben soll. Die Planungen einer Kindertageseinrichtung können aktuell nicht verwirklicht werden, da die finanzielle Situation der Gemeinde dies nicht ermöglicht. Unsere Unterstützung bei der weiteren Verwirklichung haben wir zugesagt.

Im Vorgriff auf die Einführung des Ganztagsbetreuungsanspruchs im Grundschulalter beginnend ab dem SJ 2026/2027 weise ich vorsorglich auf diesen gesetzlichen Umstand hin (Ganztagsförderungsgesetz – GaFöG).

Technischer Umweltschutz:

Aus Sicht des fachtechnischen Umweltschutzes wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Die Gemeinde Biebelried plant im Bereich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans (12. Änderung) ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO zu errichten. Das Plangebiet für den Bebauungsplan umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn: 9063/1, 9060/1 (Teilbereich), 9060/5, 9060/6, 9060/7, 270 (Teilbereich) und 270/2 (Teilbereich) der Gemarkung Biebelried. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die derzeit im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesene Bereich einer neuen Nutzung als Mischgebiet (MI) zugeführt werden. Die Gmd. Biebelried beabsichtigt Wohnbauflächen und Pflegeeinrichtungen zu schaffen, in denen eine Mischung aus altersgerechtem Wohnen in seniorengerechten Wohnungen und Pflegeplätze für pflegebedürftige Senioren geschaffen werden sollen. Es ist zudem geplant, Wohnraum für junge Familien zu entwickeln.

Zudem ist die Ansiedlung von Dienstleistungen für die älteren Bewohner und ein Einkaufsmarkt zur unmittelbaren Nahversorgung des Quartiers sowie der Biebelrieder Bevölkerung. Mit der vorgezogenen Behördenbeteiligung sollen insbesondere grundsätzliche Bedenken oder Hinweise zur Planungsabsicht eingeholt werden, die Planung ist noch nicht ausgearbeitet. Schalltechnische Berechnungen der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen durch den Kfz-Fahrverkehr auf der Bundesstraße B8 sind in den Planunterlagen nicht enthalten. Orientierend wird daher auf das Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt aus der Umgebungslärmkartierung 2022 zugegriffen. (<https://www.umweltatlas.bayern.de>) . Ergebnisse von Umgebungslärmkartierungen sind dabei lediglich für eine überschlägige Abschätzung der Belastungssituation geeignet.

Im nördlichen Plangebiet sind demnach nachts ca. 54,9 dB(A) und tags ca. 62,5 dB(A) zu erwarten. Die Orientierungswerte für den Beurteilungspegel für Verkehrslärm gem. DIN 18005, Beiblatt 1 für Mischgebiete von nachts 50 dB(A) und tags 60 dB(A) wären somit nicht eingehalten.

Dazu ist auf die folgende Anmerkung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 hinzuweisen: Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Demnach kann es zu nicht unerheblichen Lärmeinwirkungen in dem Mischgebiet kommen.

Die Gemeinde sollte sich im Rahmen der Abwägung damit befassen, so auch zu möglichen Schallschutzmaßnahmen. Hingewiesen wird darauf, dass aktiver Lärmschutz (Wand/Wall) Vorrang vor passivem Lärmschutz haben soll. Grundsätzlich hat die Gemeinde eigenverantwortlich in sachgerechter Abwägung zu entscheiden, welche Lärmbelastung für vertretbar erachtet wird. Auf die einschlägigen Schreiben des Bayer. Innenministeriums bzgl. Immissionsschutz im Bauplanungsrecht, insbesondere das IMS Nr. IIB5-4641-002/10 vom 25.07.2014 „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ wird hingewiesen. (Sollte jeder Gemeinde vorliegen)

Zudem sollte im Rahmen der Planung des Einkaufsmarktes die Anordnung der Zufahrt und der Parkplätze hinsichtlich der umliegenden Allgemeinen Wohngebiete und der Wohnnutzung im Mischgebiet bzgl. Lärmschutz berücksichtigt werden. (Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, 6. Auflage)

Ob die Festsetzung im Bebauungsplan unter Punkt 9.2 Warenverkehr sinnvoll ist, bleibt dahingestellt. Evtl. sollte auch der Liefer- bzw. Warenverkehr auf die Tagzeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) beschränkt werden. LKW bzw. Lieferfahrzeuge sollten (je nachdem wie die Anordnung des Einkaufsmarktes bzw. des Parkplatzes geplant wird) nicht über Nacht auf dem Einkaufsmarktgelände verbleiben, zumindest nicht, wenn diese mit auch nachts laufenden Aggregaten wie Kühlvorrichtungen ausgestattet sind. Auch sollten „Entsorgungen“ (Verpackung/Abfallentsorgung) zur Nachtzeit ausgeschlossen werden.

Aggregate/Einrichtungen des Marktes selber, wie z.B. Klima- und Kühleinrichtungen, die ins Freie Lärm emittieren, sind so anzuordnen bzw. auszustatten und zu betreiben, dass Wohnnachbarschaft möglichst nicht bzw. nur unerheblich beaufschlagt wird, gerade wenn Geräuschentwicklung auch zur Nachtzeit auftreten. Solche Einrichtungen sollten entsprechend nicht im Dachbereich und möglichst nicht zugewandt zu Nachbarwohnungen angeordnet werden.

Immissionskonflikte durch Geruchsimmissionen von Tierhaltungen sind nicht anzunehmen. Dafür spricht der Abstand zu den nächstgelegenen Tierhaltungsanlagen und dass sich bereits vorhandene Wohngebäude näher an Tierhaltungsbetrieben befinden.

In der Begründung des Bebauungsplans ist unter Punkt 12 vermerkt, dass Geruchs-, Lärm- und Staubbelästigungen durch landwirtschaftliche Betriebe und deren Nutzflächen hinzunehmen sind.

Untere Naturschutzbehörde:

sh. Stellungnahme vom 18.09.2023.

Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft:

Es bestehen aus Sicht der fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft keine Einwände. Die Beurteilung zur Entwässerung des geplanten Gebietes erfolgt durch das Wasserwirtschaftsamt.

Bodenschutz:

Die von der Planung betroffenen Flurstücke 9063/1, 9060/1, 9060/5, 9060/7, 270 und 270/2 der Gemarkung Biebelried sind nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Aussagen zum Schutzgut Boden wurden noch nicht getroffen, der Umweltbericht liegt noch nicht vor.

Allgemeine Hinweise Bodenschutz:

Sollten während der Maßnahme Bodenverunreinigungen angetroffen oder verursacht werden, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast hervorrufen, ist die Bodenschutzbehörde gem. Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG unverzüglich zu verständigen.

Wir weisen darauf hin, dass am 01.08.2023 die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) in Kraft getreten sind und die entsprechenden Anforderungen zu beachten sind.

Allgemeines:

Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit besten Grüßen

Wolfgang Freyer

Bauen und Planungsrecht, Technische Bauaufsicht

Sachbearbeiter Bauleitplanung, Bauordnung

Stadt Dettelbach, VGem Großlangheim, VGem Marktbreit, Markt Schwarzach am Main, VGem Wiesentheid

Tel: +49 (9321) 928-6101
Fax: +49 (9321) 928-6199
E-Mail: wolfgang.freyer@kitzingen.de



Bitte beachten Sie unsere Hinweise zur [elektronischen Kommunikation](#) und zum [Datenschutz](#).

Diese E-Mail enthält möglicherweise vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen.
Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben,
Informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail.
Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail sind nicht gestattet.



Sie sparen pro Seite 15g Holz, 260ml Wasser, 5g CO₂ und 0,054 kWh Energie, wenn Sie diese E-Mail nicht ausdrucken!