

GEMEINDE BIEBELRIED

(Landkreis Kitzingen)

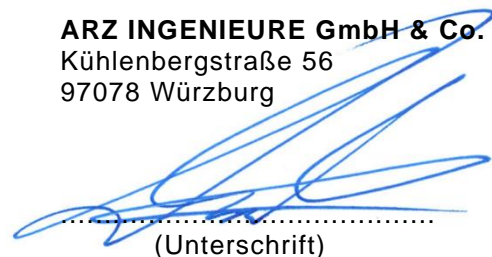
12. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Biebelried

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 01. Juli 2023
geändert: **12. Dezember 2023**



(Unterschrift)

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| INHALTSVERZEICHNIS | 2 |
| A) Anlass und Zweck der Planung | 3 |
| B) Stand der Bauleitplanung | 4 |
| C) Bestandsanalyse | 6 |
| 1. Lage im Raum | 6 |
| 2. Demographie | 7 |
| 3. Natur und Landschaft | 10 |
| 4. Siedlungsstruktur | 11 |
| 4.1 Allgemein | 11 |
| 4.2 Infrastruktur | 14 |
| D) Planung | 16 |
| 1. Ausgangsüberlegungen | 16 |
| 2. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung | 18 |
| 3. Siedlungsentwicklung | 19 |
| 4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 19 |
| 5. Neuausweisung | 20 |
| E) Durchführung des Verfahrens | 21 |
| 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden | 21 |
| 2. Aufstellungsbeschluss | 21 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung | 21 |
| 4. Auslegung | 22 |
| 5. Feststellungsbeschluss | 22 |
| 6. Genehmigungsvermerk | 22 |
| 7. Bekanntmachung der Genehmigung | 23 |

Anlage 1: Liste der Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

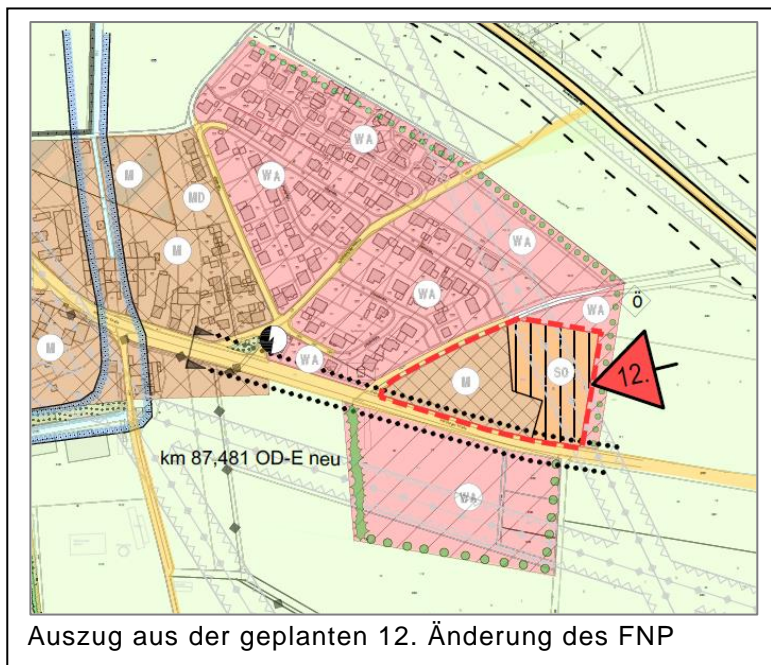
A) Anlass und Zweck der Planung

Für die Gemeinde Biebelried besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan, dessen 11. Änderung im Jahr 2019 durchgeführt wurde.

In der ursprünglichen Fassung des Flächennutzungsplanes sind alle für die Entwicklung der Gemeinde maßgeblichen Prognosen und Nachweise im Rahmen einer Raum- und Strukturanalyse geführt worden. An den Zielsetzungen der damaligen Planung ergeben sich grundsätzlich keine Änderungen.

Bebauungspläne müssen sich gemäß § 8 Abs. (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickeln.

Im Bereich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Biebelried in Zusammenarbeit mit einem Investor ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sowie ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO zu errichten. Hierzu ist die Umwidmung von Flächen, die derzeit als „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO dargestellt sind, erforderlich.



Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann gemäß § 8 Abs. (3) BauGB gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

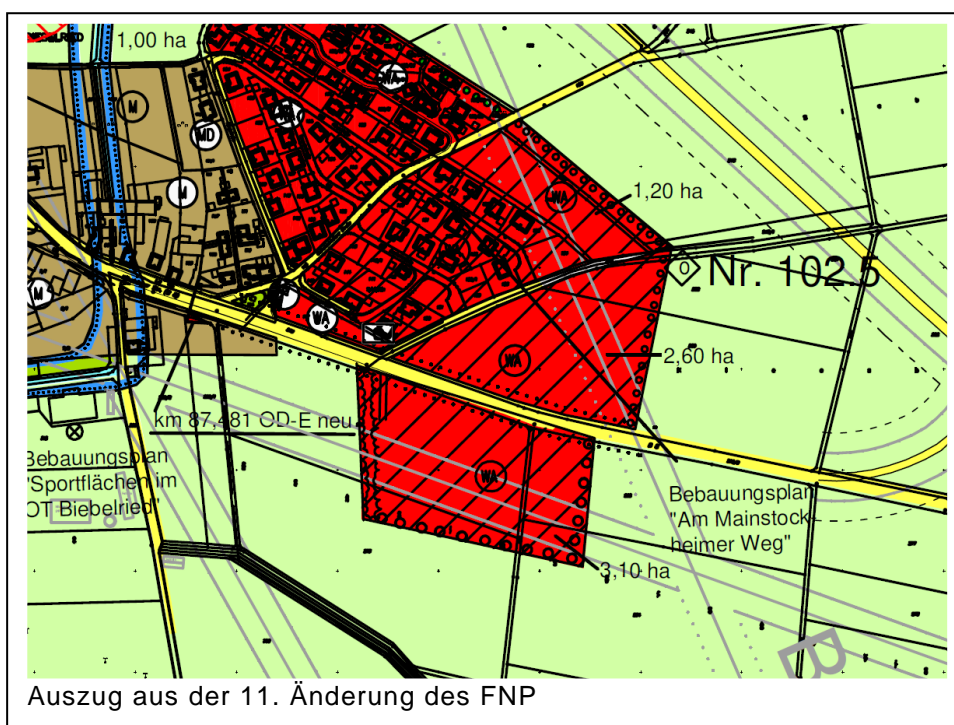
Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes befasst sich im Wesentlichen mit der Ausweisung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO **und eines Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO.**

Die vorliegende 12. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält nur den relevanten Planausschnitt aus der gesamten Gemeinde.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die derzeit im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Bereiche im OT Biebelried einer neuen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO **bzw. Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO** zugeführt werden.

Für die Änderung der Teilflächen gibt es folgende Veranlassung:

Die Gemeinde Biebelried stellt eine typische Pendlergemeinde für das angrenzende Grundzentrum Dettelbach, das Mittelzentrum Kitzingen und das Regionalzentrum Würzburg dar. Biebelried mit seinen Ortsteilen definiert sich daher in weiten Teilen über die hohe Qualität als beliebter Wohnstandort sowie seine sehr gute Verkehrsabbindung. Ziel der Gemeinde ist es, die hohe Lebensqualität ihrer Einwohner zu gewährleisten und stetig zu verbessern. Sie möchte jedoch auch Flächen zur Ansiedlung von neuen und für die Erweiterung von bereits vorhandenen Gewerbebetrieben bereitstellen.



Auszug aus der 11. Änderung des FNP

B) Stand der Bauleitplanung

Die Gemeinde Biebelried besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der am _____. von der Regierung von Unterfranken genehmigt wurde.

Seitdem wurde der Flächennutzungsplan durch diverse Änderungen fortgeschrieben.

Innerhalb des Gemeindegebietes besteht eine Vielzahl rechtskräftiger Bebauungspläne, deren Umgriff in die jeweiligen Änderungen des Flächennutzungsplanes eingeflossen ist. 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.

C) Bestandsanalyse

1. Lage im Raum

Die Gemeinde Biebelried mit ihren Ortsteilen

- Biebelried
- Kaltensondheim
- Westheim

liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion 2 „Würzburg“ entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern.

Biebelried liegt im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Biebelried liegt südwestlich des Grundzentrums Dettelbach (11 km). Die Entfernung zum Mittelzentrum Kitzingen beträgt ca. 9 km. Zum Regionalzentrum Würzburg, dem wirtschaftlichen und kulturellen Zentrum Unterfrankens, beträgt die Entfernung ca. 10 km.

Die Gemeinde Biebelried verfügt nur eingeschränkt über Gewerbe, das lokal Arbeitsplätze bereitstellt. Ein großer Teil der Bevölkerung arbeitet daher außerhalb des Gemeindegebietes.

Auch der Ortsteil Biebelried stellt hierbei eine typische Pendlergemeinde für das Regionalzentrum Würzburg, das Mittelzentrum Kitzingen sowie das Grundzentrum Dettelbach dar. Es besteht ein deutliches Arbeitsplatzdefizit.

Der Ortsteil Biebelried ist bedingt durch seine Lage ein beliebter Wohnstandort. Weiterhin liegt eine hohe landwirtschaftliche Nutzung vor. Gewerbe siedelt sich aufgrund der Infrastruktur überwiegend im Mittelzentrum Kitzingen bzw. im Gewerbegebiet „Mainfrankenpark“ der Stadt Dettelbach an.

2. Demographie

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 veräußert. Es wurde in den Kaufverträgen eine Bauverpflichtung aufgenommen. Die derzeit noch nicht bebauten Grundstücke werden zeitnah durch die Eigentümer bebaut.

Als Wohnbauflächenreserven liegen Grundstücke vor, die der Öffentlichkeit jedoch nicht zur Verfügung stehen, da sie in Privatbesitz sind. Diese privaten Baulücken, die voll erschlossen sind und sofort bebaut werden könnten, werden teilweise bereits seit Jahrzehnten von den Eigentümern dem Grundstücksmarkt nicht zu Verfügung gestellt. Es wird davon ausgegangen, dass auch innerhalb der nächsten Jahre nur ein geringer Teil dieser Grundstücke für eine Bebauung zu Verfügung steht. **Trotz intensiver Bemühungen der Gemeindeverwaltung und des Gemeinderats ist es in den letzten Jahren nur bei wenigen Grundstücken in privater Hand gelungen dieser einer Bebauung zuzuführen. Teilweise werden die Grundstücke von den Eigentümern als Gartengrundstücke oder für andere Nutzungen verwendet.** Daher wird angenommen, dass aus den Baulücken tatsächlich lediglich ein untergeordneter Teil als Bauflächenreserve berücksichtigt werden kann.

Ein entsprechendes Grundstücks- und Leerstandskataster wurde durch die Gemeinde Biebelried erarbeitet und ist dieser Begründung als Anlage beigelegt. 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.

Auch sind diese Grundstücke aufgrund Ihrer Lage und Größe nicht geeignet eine Gesamtprojekt im vorliegenden Umfang ermöglichen zu können. Hierbei ist neben der Flächengröße auch die Verkehrsanbindung von entscheidender Bedeutung.

3. Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich von als Naturschutzgebiet kartierten Flächen oder Biotopen. Gegenüber dem bislang gültigen Flächennutzungsplan werden Flächen die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind zukünftig als Mischgebiet festgesetzt.

Die hieraus resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Gebiet durch eingriffsmindernde und grünordnerische Maßnahmen sowie außerhalb des Geltungsbereiches – sofern erforderlich - mit externen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Details können dem Umweltbericht sowie dem speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Mehrgenerationenwohnanlage“ entnommen werden.

4. Siedlungsstruktur

4.1 Allgemein

Die Siedlungsstruktur wird durch die 12. Änderung insoweit beeinflusst, als anstelle der bislang vorgesehenen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet nunmehr ein Mischgebiet ausgewiesen wird.

Der Ortsteil Biebelried befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Biebelried, raumordnerisch im „Allgemeinen Ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. Hier soll insbesondere die Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden. Die hervorragende Verkehrsanbindung zeichnet 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 sowohl in Biebelried als auch in den angrenzenden Gemeinden 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.

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 Misch- bzw. Sondergebiet** dargestellt wird, viele Vorteile für eine Ausweisung.

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

4.2 Infrastruktur

Das Plangebiet wird im Süden durch eine bestehende Ortsstraße begrenzt. Westlich grenzt die geschlossene Bebauung der Ortslage an. Im Norden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen sowie die Bundesstraße B 8 an. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Das Plangebiet ist somit über bestehende Ortsstraßen sowie die Bundesstraße B 8 erschlossen.

Würzburg, das wirtschaftlich-kulturelle Zentrum Unterfrankens, liegt ca. 11 km westlich des Ortsteils Biebelried und ist über die Bundesstraße B 8 gut erreichbar.

Biebelried ist an das Trinkwassernetz der Fernwasserversorgung Franken (FWF) mit Sitz in Uffenheim angeschlossen. Das Plangebiet wird in das bestehende Ortsnetz eingebunden. Die Trinkwasserversorgung ist gesichert.

Die Gemeinde Biebelried betreibt eine eigene Kläranlage. Das Plangebiet kann an die Kläranlage in Biebelried angeschlossen werden.

Die Müllabfuhr in allen Gemeindeteilen erfolgt über den Landkreis Kitzingen.

Im Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom und anderer Versorgungsträger. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne, die sich aus dem Änderungsbereich entwickeln, sind die Maßnahmen auf die bestehenden Anlagen der Versorgungsträger so abzustimmen, dass deren Aufwendungen möglichst geringgehalten werden.

Die Versorgungsträger sind in die zukünftigen Erschließungsbauarbeiten einzubinden.

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.

Zwischen der Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse der N-Ergie Netz ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

D) Planung

1. Ausgangsüberlegungen

Die in der vorliegenden 12. Änderung des Flächennutzungsplanes umgewidmeten Flächen für ein Mischgebiet waren bisher als Allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan dargestellt.

Durch die im Parallelverfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes geführte Aufstellung des Bebauungsplans „Mehrgenerationenwohnanlage“ ist es erforderlich, den rechtskräftigen Stand der Flächennutzungsplanung anzupassen.

Dabei werden die wesentlichen Grundzüge des derzeit gültigen Flächennutzungsplans weiterhin beibehalten.

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 und 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.

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Durch die geplante Bebauung wird eine Ortsabrundung herbeigeführt.

2. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Biebelried gehört entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 zu den Kreisregionen mit besonderem Handlungsbedarf.

Das LEP sowie der Regionalplan 2 der Region Würzburg legen die raumordnerischen Ziele (Z) und Grundsätze fest.

Im Rahmen der raumstrukturellen Entwicklung soll auf die Verringerung negativer Verdichtungsfolgen, wie Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes hingewirkt werden. Dazu sollen vor allem eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie Versorgungseinrichtungen und die Entwicklung des öffentlichen Personennahverkehrs als attraktive Alternative zum Individualverkehr angestrebt werden.

3. Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Biebelried ist von der Änderung im Flächennutzungsplan insofern betroffen, als dem unfreiwilligen Fortgang von älteren und pflegebedürftigen Personen entgegengewirkt wird.

Somit kann auch die Abwanderung von jungen Familien vermieden werden.

4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Vorhabensträger hat das Plangebiet u. a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung
- Anbindung an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen

Eine Prüfung von alternativen Standorten fand im Vorfeld der Planung mit dem Ergebnis statt, dass der ausgewählte Standort die Alternative mit den geringsten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweist.

Im Plangebiet bzw. auf externen Flächen sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen vorgesehen.

Weitere Details können dem Umweltbericht entnommen werden.

5. Neuausweisung

Die Erschließung „Mehrgenerationenwohnen“, grenzt an ein bestehende Allgemeine Wohngebiete sowie Flächen für die Landwirtschaft an.

Durch die Ausweisung der Fläche wird der Ortsrand abgerundet, durch die entsprechende bauliche Gestaltung und eine ausreichende Eingrünung soll die mögliche Beeinträchtigung des Ortsbildes minimiert werden.

| | | | | |
|--|---|---|---|---------|
| Erweiterungs- fläche | Mischgebiet / Sondergebiet | | Gesamt- größe: | 2,64 ha |
| Flur-Nr.: | 9063/1 | | | |
| Aktuelle Nutzung: | Landwirtschaftliche Fläche, Wiesen- und Grünlandflächen | | | |
| Angrenzende Nutzungen: | Allgemeines Wohngebiet, Bundesstraße B8, Landwirtschaftliche Flächen bzw. Grünflächen | | | |
| Bisherige Ausweisung im FNP: Vorgeschlagene neue Ausweisung: | Allgemeines Wohngebiet | | | |
| Mögliche Anzahl von Bauplätzen: | 13 | | | |
| <u>Städtebauliche Beurteilung:</u> | | <u>Landschaftsplanerische Beurteilung:</u> | | |
| Mischgebiet, Schutzgrad Immissionsschutz: Mischgebiet Erschließung unproblematisch | | Siedlungsnah Freiräume, landwirtschaftliche genutzte Flächen | | |
| <u>Zu erwartender Eingriff:</u> | | <u>Ausgleich:</u> | | |
| Versiegelung, Flächenentzug in der Landwirtschaft, Veränderung des Landschaftsbildes | | | Art: Regenwasserbewirtschaftung, artenreiches Grünland mit Gehölzpflanzung, Nutzungsextensivierung, Erhalt und teilweise Aufwertung von best. Gehölzbeständen | |

E) Durchführung des Verfahrens

1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die am Verfahren beteiligt werden, können der beigefügten Liste im Anhang zur Begründung entnommen werden.

2. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 07.12.2022 die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss vom . . . wurde ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Beteiligung

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten.

Aus diesem Grund lag die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom 18.09.2023 bis 20.10.2023 bei der Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen, Friedrich-Ebert-Straße 5, 97318 Kitzingen während folgender Zeiten: Montag - Freitag: 08:30 Uhr - 12:00 Uhr; nachmittags nur mit Terminvereinbarung, zu Jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in schriftlicher Form mit Hinweis auf die auf der Homepage veröffentlichten Unterlagen.

4. Auslegung

Plan und Begründung der 12. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom _____. lagen während der Sprechzeiten in der Zeit vom _____. bis _____. in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Parallel zur Auslegung erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in schriftlicher Form mit Hinweis auf die auf der Homepage veröffentlichten Unterlagen.

Die hier geäußerten Bedenken und Anregungen werden vom Gemeinderat im Anschluss bewertet und abgewogen.

5. Feststellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom _____. die 12. Änderung des Flächennutzungsplan gemäß § 5 BauGB festgestellt.

6. Genehmigungsvermerk

Das Landratsamt Kitzingen hat mit Bescheid vom _____, AZ XX.XX.XXXX die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

7. Bekanntmachung der Genehmigung

Die Erteilung der Genehmigung für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am _____._____ gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Damit wird die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Gemeinde Biebelried, den _____._____

.....
Roland Hoh, 1. Bürgermeister

Liste der Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

| | |
|----|--|
| 1 | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg, Außenstelle Kitzingen |
| 2 | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten |
| 3 | Amt für ländliche Entwicklung |
| 4 | Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Würzburg |
| 5 | Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ - Bauleitplanung |
| 6 | Bayer. Landesamt für Umwelt |
| 7 | Bayerischer Bauernverband |
| 8 | Bezirk Unterfranken, Fachberater für Fischerei |
| 9 | Bund Naturschutz, Geschäftsstelle der Kreisgruppe Kitzingen |
| 10 | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat I 3 (TöB) |
| 11 | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben |
| 12 | Deutsche Telekom Technik GmbH |
| 13 | Ericsson Services GmbH, Abt. Bauleitplanung |
| 14 | Evang. Luth. Dekanat Kitzingen |
| 15 | Fernwasserversorgung Franken |
| 16 | Freiwillige Feuerwehr OT Biebelried, 1. Kommandant Manuel Schneider |
| 17 | Gemeinde Buchbrunn |
| 18 | Gemeinde Mainstockheim |
| 19 | Gemeinde Rottendorf |
| 20 | Gemeinde Sulzfeld a. Main |
| 21 | Gemeinde Theilheim |
| 22 | Handwerkskammer für Unterfranken |
| 23 | Industrie- und Handelskammer |
| 24 | Katholisches Pfarramt Kitzingen, Pfarrbüro St. Johannes |
| 25 | Kreisjugendring Kitzingen |
| 26 | Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. |
| 27 | Landesjagdverband Bayern e.V., z. Hd. Herrn Dr. Damme |
| 28 | Landkreis Kitzingen, Kommunalen Behindertenbeauftragter |
| 28 | Landratsamt Kitzingen, Kreisbrandrat Dirk Albrecht |
| 29 | Landratsamt Kitzingen, Kreisheimatpfleger Heinrich Stier |
| 30 | Landratsamt Kitzingen, Sachgebiet 61; Herr Freyer |

| | |
|----|---|
| 31 | N-ergie netz |
| 32 | PLEDOC GmbH |
| 33 | Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern |
| 34 | Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern |
| 35 | Regierung von Unterfranken, Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz |
| 36 | Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde |
| 37 | Regionaler Planungsverband Würzburg, c/o Landratsamt Main-Spessart |
| 38 | Staatliches Bauamt Würzburg |
| 39 | Stadt Dettelbach, Bauamt |
| 40 | Stadt Kitzingen, Stadtbauamt |
| 41 | Stadt Ochsenfurt |
| 42 | Telefónica Germany GmbH & Co. KG |
| 43 | Tennet TSO GmbH |
| 44 | Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Koordinationsanfragen |
| 45 | Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg |
| 46 | Deutscher Alpenverein e.V. |
| 47 | Landesfischereiverband Bayern e.V. |
| 48 | Landesjagdverband Bayern e.V. |
| 49 | Landesverband für Höhlen- und Karstforschung in Bayern e.V. |
| 50 | Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Bayern e.V. |
| 51 | Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V. |
| 52 | Verein zum Schutz der Bergwelt |
| 53 | Wanderverband Bayern |
| 54 | Verein Wildes Bayern e. V. –Aktionsbündnis zum Schutz der Wildtiere und ihrer Lebensräume in Bayern |