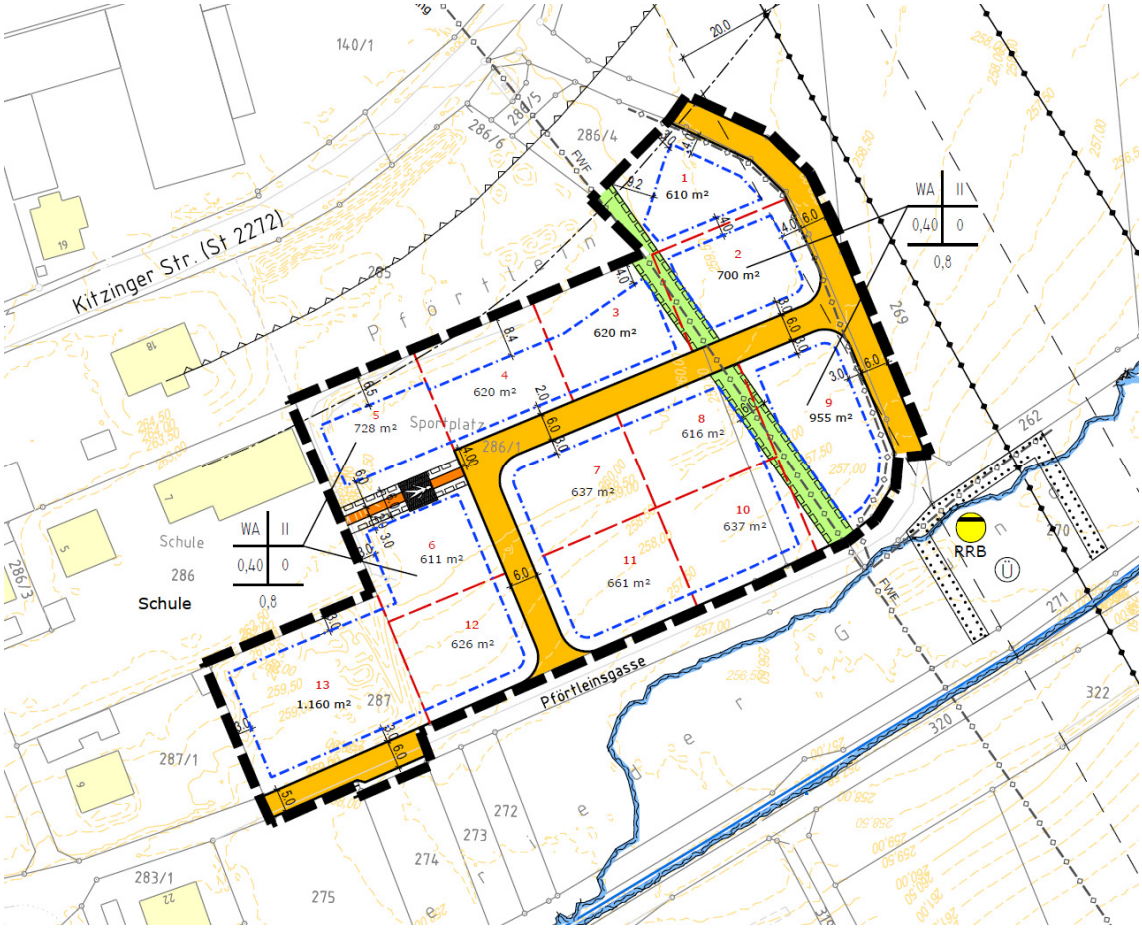
Der Erste Bürgermeister
Herr Roland Hoh

Gemeinde Biebelried
(Landkreis Kitzingen)

Zusammenfassende Erklärung zum "Bebauungsplan Pförtlein OT Kaltensondheim"



Ausschnitt aus dem "Bebauungsplan Pförtlein
OT Kaltensondheim"

1. Verfahrensablauf

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:

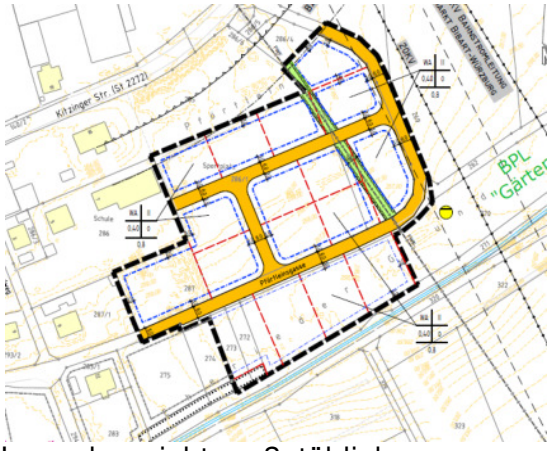
Lageplan nicht maßstäblich

Am 25.07.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss vom 06.12.2016 wie folgt fortgeschrieben:

Namensänderung

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

Erweiterung des Geltungsbereiches wie folgt:



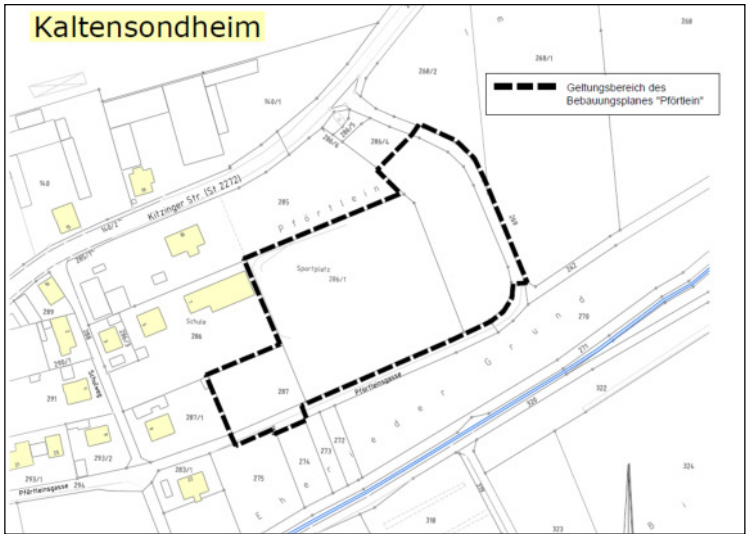
Lageplan nicht maßstäblich

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Beschluss vom 25.09.2018 nochmals wie folgt fortgeschrieben:

Nochmalige Namensänderung

Der Bebauungsplan erhält wieder die Bezeichnung: "Bebauungsplan Pförtlein, OT Kaltensondheim".

Nochmalige Änderung des Geltungsbereiches wie folgt:



Lageplan nicht maßstäblich

Hintergrund mehrfacher Änderungen des Geltungsbereiches waren u. a. mehrere "Knackpunkte"; diese sind unter Nr. 3 dieser zusammenfassenden Erklärung beschrieben (-> siehe dort).

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde im Verfahren nach §§ 13 b und 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung sowie Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt.

2. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

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. Durch den Bebauungsplan stehen 13 weitere Bauplätze im OT Kaltensondheim zur Verfügung. Damit stärkt die Gemeinde Biebelried ihre Funktion als Wohnstandort, da der Ortsteil Kaltensondheim aufgrund seiner Nähe zu Kitzingen ein beliebter Wohnstandort ist.

Die Grundstücke wurden überwiegend durch die Gemeinde erworben und werden ausschließlich unter Festlegung einer Bauverpflichtung vermarktet werden.

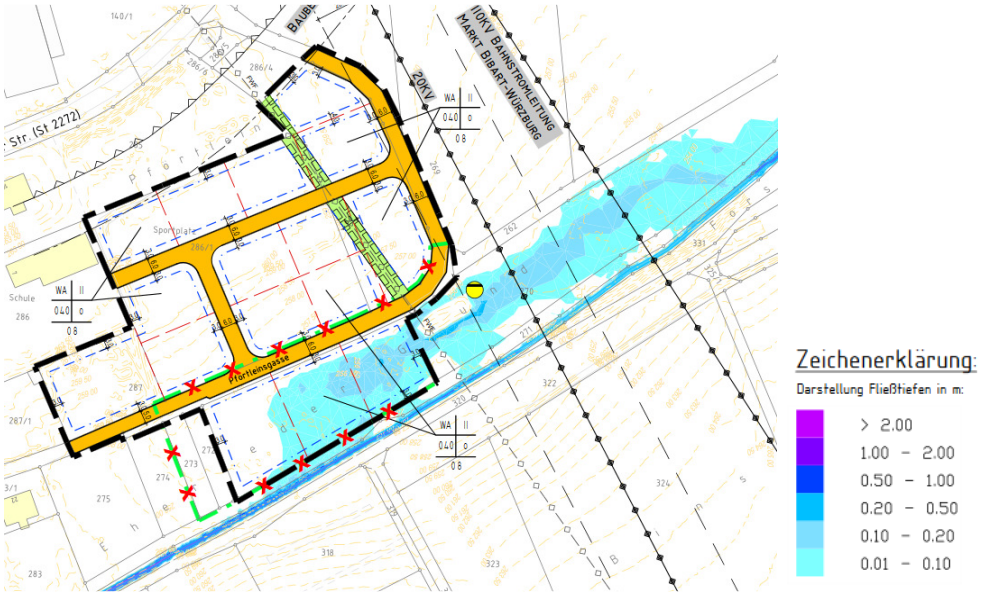
Das rege Interesse an den Bauplätzen aufgrund der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zeigt, dass der Bedarf an Bauplätzen für Ortsangehörige bzw. deren mittlerweile erwachsene Kinder, d. h. junge Familien, besteht. Um diese Bedürfnisse zu decken und einer Abwanderung in andere Regionen vorzubeugen,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

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

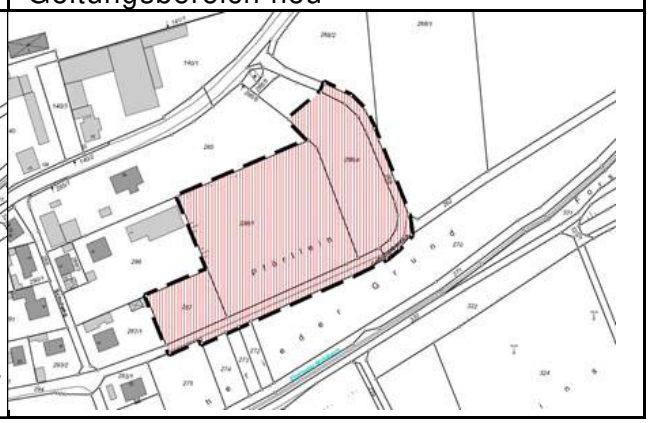
3. Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz

Folgende wesentlichen Abwägungsbelange bestimmten inhaltlich die Aufstellung des Bebauungsplanes:

Knackpunkt" Eherieder Mühlbach: Überschwemmungsgebiet



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde um die südliche Bauzeile wie folgt reduziert.

Geltungsbereich alt	Geltungsbereich neu
	

"Knackpunkt" Pachtverhältnisse Kleingärten

Mit der o. a. Reduzierung des Geltungsbereiches wurde den Einwendungen der Pächter Rechnung getragen.

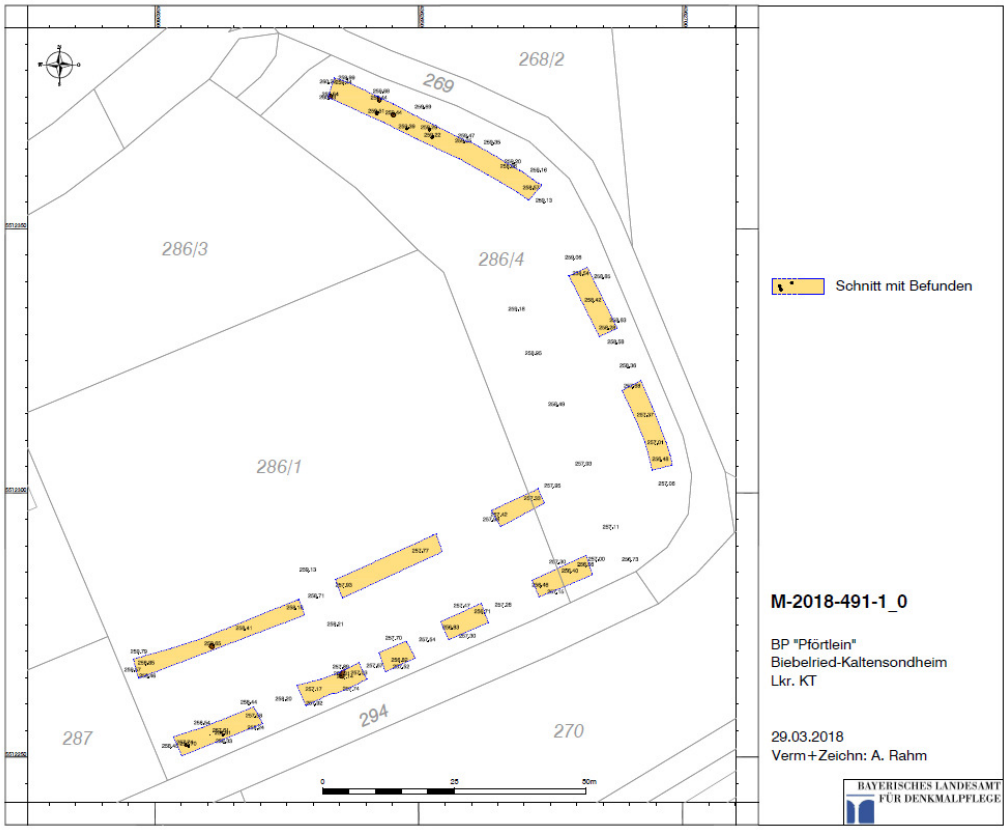
"Knackpunkt" Bodendenkmalpflege

Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege wies auf Bodendenkmäler im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nähe des Baugebiets hin:

1 Siedlung des Neolithikums, der jüngeren Latènezeit und der Hallstattzeit
2 Siedlung der Linearbandkeramik
3 Siedlung der Hallstattzeit
4 Siedlung der Linearbandkeramik
5 Bestattungsplatz mit Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung

Da ggfs. Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler erforderlich werden konnten, die einen größeren Umfang hätten annehmen können, hatte das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege der Gemeinde empfohlen, im Vorgriff auf spätere Erschließungsarbeiten Suchschachtungen auf dem Projektareal vorzunehmen, um die Denkmalvermutung zu bestätigen oder diese zu negieren, so dass ggf. sogar eine grundsätzliche Freigabe von Erdarbeiten im Baugebiet möglich wird.
Das Landratsamt Kitzingen hatte zu der Maßnahme die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erteilt.

Ergebnis der Suchschachtungen:



Aufgrund dieser Ergebnisse wurde eine weiterführende bauvorgreifende Untersuchung mit zwei Sondagen à 4 m Breite im Bereich des heutigen Sportplatzes durch eine archäologisch im Fachbereich Vor- und Frühgeschichte qualifizierten Fachfirma durchgeführt.

Die beauftragte Fachfirma BfAD Heyse GmbH & Co. KG hat mit Mail vom 14.09.2018 mitgeteilt, dass auf dem Sportplatz keine archäologischen Ergebnisse zutage getreten sind.

Der Vollständigkeit halber: Aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes um die südliche Bauzeile erfolgte auf diesen Flächen keine Sondierung.

"Knackpunkt" Naturschutz: Artenschutzrecht

Die geforderten Ersatzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet; aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereiches (siehe oben) werden Lebensräume sowie der Uferstreifen nicht durch den Bebauungsplan tangiert.

Vor dem Fällen der Bäume südlich des Sportplatzes hatte die Gemeinde zudem eine Prüfung zum möglichen Vorhandensein von Lebensstätten (Höhlen- und Horstbäume) durch den Bauhof vorgenommen.

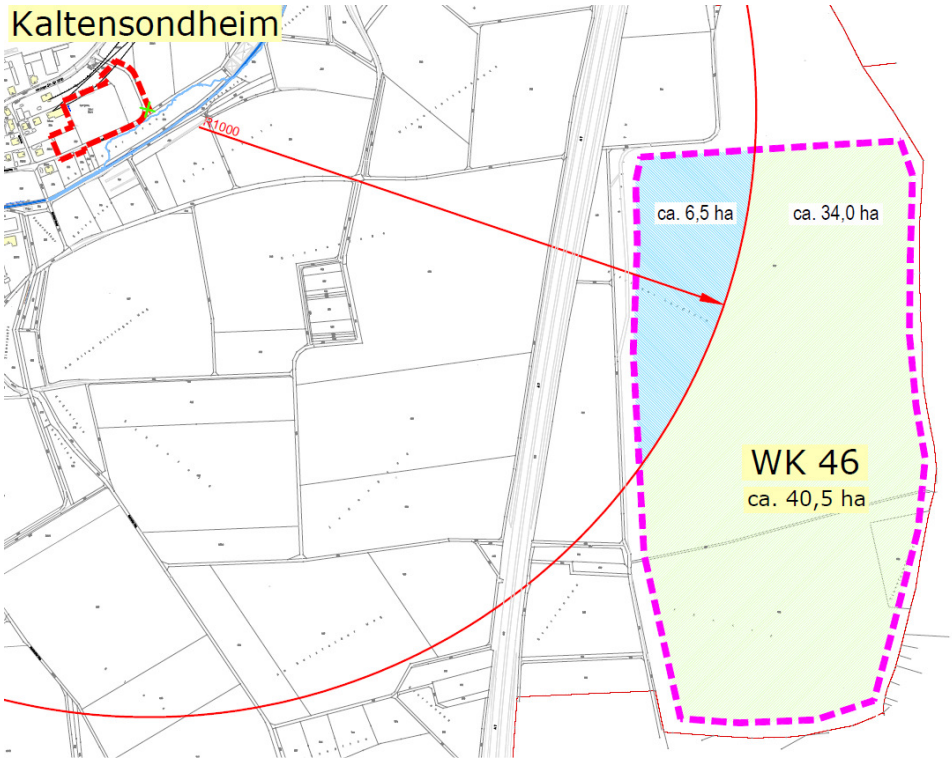
Ergänzend wurde eine Potenzialabschätzung durchgeführt; die Festsetzungen des Bebauungsplans und seiner Begründung wurden fortgeschrieben.

Im Bereich des geplanten Rückhaltebeckens werden Steinhaufen angelegt, um den Lebensraum der Zauneidechse zu erhalten.

"Knackpunkt" Mindestabstand zu Vorbehaltsgebieten für Windkraftanlagen

Die Gemeinde gibt der Ausweisung eines WA-Gebietes im geplanten (reduzierten) Umfang den Vorzug und nimmt im Gegenzug in Kauf, auf einen Teilbereich des Vorbehaltgebietes WKA zu verzichten.

Aufgrund der Höhenlage des Vorbehaltsgebiets wären dort jedoch nur Windkraftanlagen mit maximaler Höhe sinnvoll. Diese sind nach Aussage mehrerer Investoren jedoch nicht wirtschaftlich, sodass eine tatsächliche Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebiets unwahrscheinlich ist.



"Knackpunkt": Verkehrliche Erschließung (ST 2272)

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über den Schulweg und die Pförtleinsgasse. Eine verkehrliche Erschließung unmittelbar über die Anbindung an die St 2272 ist nicht vorgesehen, so dass ein Umbau der Einmündung nicht erforderlich ist. Eine Beschilderung der Einmündungssituation ist nicht Bestandteil des Bauleitverfahrens und wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

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.

Die Umweltbelange und die Ergebnisse der beiden Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden damit im Bebauungsplan berücksichtigt.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 19.01.2018 bis zum 20.02.2018 erfolgte eine Reihe von Stellungnahmen der Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der Bearbeitung untersucht und gemäß Abwägung durch die Gemeinde Biebelried in der Planung berücksichtigt.

Im Rahmen der Versendung der Unterlagen für den 2. Verfahrensschritt wurde das Ergebnis der Abwägung des 1. Verfahrensschrittes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.12.2018 mitgeteilt.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vom 02.01.2019 bis 18.01.2019 wurden erneut die Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Das Ergebnis der Abwägung des 2. Verfahrensschrittes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange schriftlich mitgeteilt.

Aufgestellt: Würzburg, den 15.05.2019

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

(Unterschrift)