

Teil C



Gemeinde Buchbrunn

(Landkreis Kitzingen)

Begründung zum Bebauungsplan „Hühnerberg“

mit integrierter Grünordnung

Aufgestellt:

Würzburg, den 30. Nov. 2023
geändert: 05. April 2024
23. Mai 2024

red. geändert:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

Simon Mayer
Würzburger Straße 53
97250 Erlabrunn

Inhaltsverzeichnis:

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Ziele und Zwecke der Planung	4
3.	Bedarfsnachweis	7
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	13
4.1	Allgemein	13
4.2	Landesplanerische Ziele	14
4.3	Landschaftsplan	14
4.4	Bebauungsplan	15
4.4.1	Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5a BauNVO	15
4.4.2	Maß, Bauweise, Höheneinstellung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 5a BauNVO	16
4.4.3.	Gestaltung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	18
5.	Größe des Baugebietes	20
6.	Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	21
7.	Fremdleitungen	22
8.	Erschließung	23
8.1	Straßen und Wege	23
8.2	Kanalisation	24
8.3	Wasserversorgung	25
8.4	Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	25
8.5	Fernmeldeanlagen	26
8.6	Abfallentsorgung	27
8.7	Geothermie (Erdwärme)	27
8.8	Gasversorgung	27
9.	Bodenordnende Maßnahmen	28
10.	Immissionen	29
11.	Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	31
12.	Weitere Hinweise	32
12.1	Erdarbeiten/Bodendenkmäler	32
12.2	Baudenkmäler	33
12.3	Baumpflanzungen	33
12.4	Oberboden/Mutterboden	34
12.5	Unterrichtung	34
ANLAGE 1		35
	Liste der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	35
	Liste der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	37

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Buchbrunn hat in ihrer Sitzung am 27.10.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hühnerberg“ gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.11.2020 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, in der Gemeinde Buchbrunn wieder Bauplätze anbieten zu können. In der Ortslage noch vorhandene freie Grundstücke befinden sich fast ausschließlich im Privatbesitz und stehen für den freien Markt nur sehr eingeschränkt zur Verfügung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes stärkt die Gemeinde Buchbrunn ihre Funktion als Wohnstandort.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hühnerberg“ umfasst eine Fläche von ca. 1,65 ha und setzt sich aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Buchbrunn zusammen:

Flurnummern 412/1, 422/1, 404, 403, 402 und Teilflächen der Flurnummern 421, 413, 410, 410/1, 401, 399, 396, 395, 392, 391, 388, 387, 381, 381/10 und 505.

Weiterhin werden auf Flurstück 933, Gmkg. Mainstockheim externe Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Gemeinde Buchbrunn.

Das Plangebiet „Hühnerberg“ erstreckt sich auf einer Höhe von ca. 248 m ü. NHN im Osten bis zu ca. 255 m ü. NHN im Südwesten.

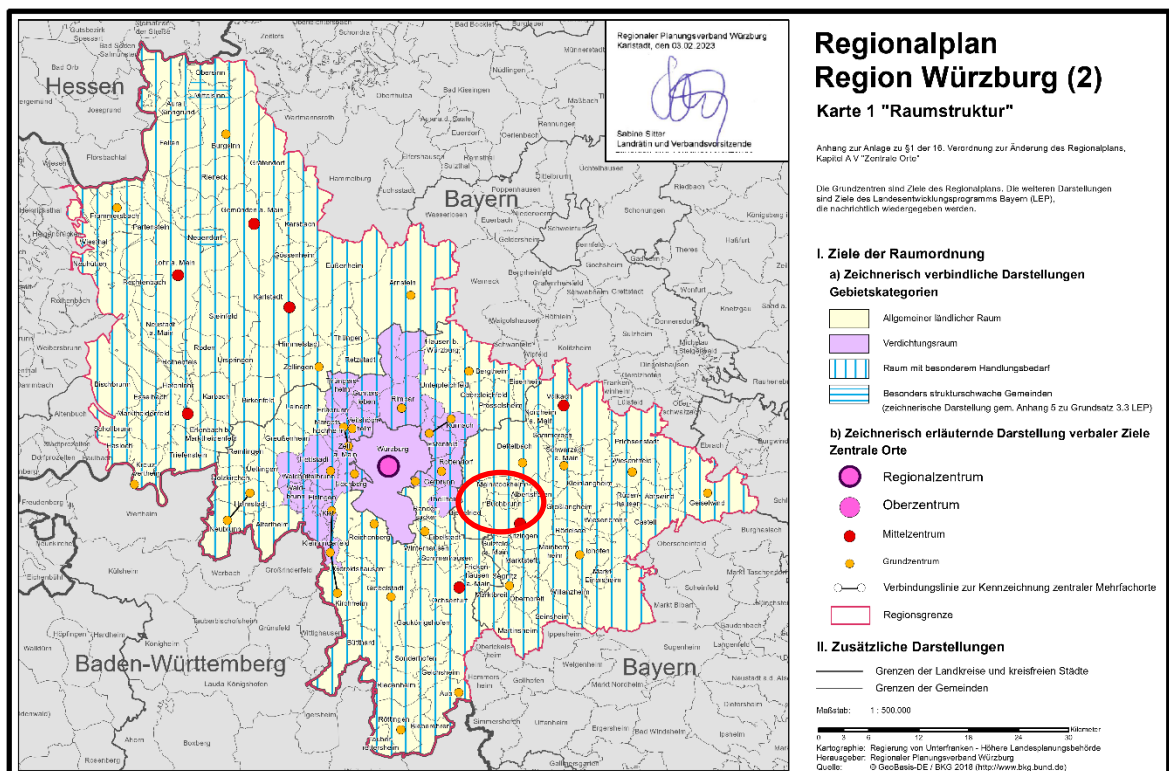
Das Gelände besteht derzeit überwiegend aus Grünflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft.

Das geplante dörfliche Wohngebiet liegt am südwestlichen Rand der Ortslage Buchbrunn und bildet den Siedlungsrand. Hierbei schließt das Baugebiet im Osten, Westen und Norden an die bestehende Bebauung an. Im Süden erfolgt die Begrenzung durch landwirtschaftliche Flächen bzw. Grünflächen.

Der zur förmlichen Behörden- und Bürgerbeteiligung aufgestellte Plan umfasst eine Fläche von ca. 1,65 ha und wird nach § 5a BauNVO als dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

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



Die Gemeinde Buchbrunn liegt westlich des Mittelzentrums Kitzingen (die Entfernung beträgt ca. 4 km) und östlich des Regionalzentrums Würzburg (die Entfernung nach Würzburg beträgt ca. 15 km).

Die Entfernung zur Anbindung an die überregionale Verkehrs- und Entwicklungsachse, d. h. die Bundesautobahn BAB A 7 Würzburg - Kassel, beträgt über die Anschlussstelle Kitzingen ca. 2 km. Die Anbindung an die Bundesautobahn BAB A 3 Frankfurt - Nürnberg beträgt über das Anschlussstelle Biebelried ca. 5 km.

In Buchbrunn befindet sich ein Bahnhof, der den Ort an den schienengebundenen Verkehr anbindet und eine attraktive Verbindung in Richtung Nürnberg bzw. Würzburg und Frankfurt darstellt.

Die Ausweisung des dörflichen Wohngebietes (MDW) „Hühnerberg“ dient insbesondere der Stärkung der Wohnfunktion und sichert durch die neuen Mitbürger die Infrastruktur des Ortes.

Buchbrunn stellt hierbei eine typische Pendlergemeinde für das Regionalzentrum Würzburg und das Mittelzentrum Kitzingen dar. Es besteht ein deutliches Arbeitsplatzdefizit. Gleichzeitig handelt es sich bei der Gemeinde Buchbrunn um einen landwirtschaftlich geprägten Ort.

Die Gemeinde Buchbrunn ist bedingt durch ihre Lage ein beliebter Wohnstandort. Es liegt eine hohe landwirtschaftliche Nutzung vor. Gewerbe siedelt sich aufgrund der Infrastruktur überwiegend im Mittelzentrum Kitzingen oder in den Gewerbegebieten der Stadt Dettelbach an.

Die Ausweisung des Dörflichen Wohngebiets (MDW) „Hühnerberg“ soll zum einen der Stärkung der Wohnfunktion dienen und durch neue Mitbürger bzw. die Bindung von bereits ansässigen 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 sichern.

Zum anderen soll die Ausweisung auch die landwirtschaftliche Ausprägung des Ortes unterstützen und die Möglichkeit zur Ansiedlung von kleineren land- und forstwirtschaftlichen Betrieben – insbesondere Nebenerwerbslandwirten – aber auch anderem Gewerbe bieten.

Die Gemeinde Buchbrunn beachtet grundsätzlich das Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Zurzeit befinden sich ca. 5 unbebaute erschlossene Grundstücke in Privatbesitz, auf die die Gemeinde Buchbrunn keinen Zugriff hat. Im Ortsgebiet gibt es derzeit nur wenige nicht genutzte Objekte (Leerstände), auf die die Gemeinde Buchbrunn ebenfalls keinen Zugriff hat.

Die Gemeinde Buchbrunn hat sich in der Vergangenheit bemüht, unbebaute Flächen zu erwerben und einer Bebauung zuzuführen. Dies gelang unter anderem im Bereich Hauptstraße 20 bis 24, wo drei Wohnhäuser auf einem ehemals durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzten Areal errichtet werden konnten.

Die Nachfrage nach gemeindlichem Bauland ist in der Gemeinde Buchbrunn nach wie vor hoch, sodass sich die Gemeinde Buchbrunn zur Erschließung eines Baugebiets auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen entschieden hat. Derzeit liegt eine große Anzahl an Grundstücksanfragen für Wohn- und Gewerbenutzung vor.

Das rege Interesse an den Bauplätzen des Baugebietes „Hühnerberg“ zeigt, dass ein Bedarf an Bauplätzen unter anderem für Ortsansässige bzw. deren mittlerweile erwachsene Kinder, d. h. junge Familien, aber auch nach Grundstücken für Nebenerwerbslandwirte besteht. Um diesen Bedarf zu decken und einer Abwanderung in andere Regionen vorzubeugen, ist die Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich.

Die im Bebauungsplan dargestellten Grundstücksgrenzen werden nicht festgesetzt und stellen eine flächensparende Aufteilung in Einzelgrundstücke dar. Beim Verkauf der Grundstücke an interessierte Gewerbetreibende oder Nebenerwerbslandwirte können die Grundstücke auch zu größeren Grundstücksflächen zusammengefasst werden. Dies ist insbesondere für die Grundstücke auf der Flurnummer 412/1 / 413 vorgesehen. Hier sucht die Gemeinde aktiv einen Investor für eine mögliche Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus.

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

Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hühnerberg“ die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Buchbrunn durchgeführt.

3. Bedarfsnachweis

Die Gemeinde Buchbrunn befindet sich als Raum mit besonderem Handlungsbedarf raumordnerisch im ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

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

Mit der Lage an den Bundesautobahnen A 7 und A 3 sowie der Kreisstraße KT 27 und der Staatsstraße ST 2270 liegt die Gemeinde Buchbrunn verkehrsgünstig in Richtung des Regionalzentrums Würzburg und des Mittelzentrums Kitzingen.

Die vorhandenen Baugrundstücke in der Gemeinde Buchbrunn sind fast vollständig bebaut. Noch nicht bebaute Baugrundstücke befinden sich vollständig in Privatbesitz und stehen somit zur Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken nicht unmittelbar zur Verfügung. Auch bei stetiger Nachfrage zeigten die privaten Grundstückseigentümer keine Verkaufsbereitschaft. Leerstände vorhandener Wohngebäude sind nur vereinzelt vorhanden.

Eine Einflussnahme der Gemeinde Buchbrunn auf potenzielle private Grundstücksverkäufe ist nicht möglich, sodass keine belastbaren Aussagen über die Entwicklung dieser Einzelparzellen möglich sind.

In letzter Zeit führen die fehlenden gemeindlichen Grundstücke zu einem Fortzug von Ortsansässigen und von örtlichem Gewerbe bzw. landwirtschaftlichen Betrieben, da kein Bauland zur Verfügung gestellt werden kann. Insbesondere dieser Entwicklung möchte die Gemeinde Buchbrunn mit der geplanten Ausweisung eines Baugebietes entgegenwirken. Ein Fortzug gefährdet auch das aktive Orts- und Vereinsleben, da die jungen Menschen oft gut in das gemeindliche Leben integriert sind und diese Bindung bei der Suche nach einem Wohn- oder Arbeitsplatz außerhalb von Buchbrunn verlieren.

Mit der geplanten Ausweisung des Baugebietes reagiert die Gemeinde Buchbrunn auf die aktuelle Nachfrage nach Bauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot. Dies bestätigt sich auch durch die hohe Nachfrage nach diesen Grundstücken nach Bekanntwerden der Bauleitplanung.

Es wird derzeit keine Reservierungsliste geführt, da aktuell noch keine realistischen Verkaufspreise kalkuliert werden können und beim Start der Verkäufe sowohl Einheimische als auch Neubürger gleiche Startchancen erhalten sollen.

Bei der Gemeindeverwaltung haben sich jedoch bereits ortsansässige junge Familien sowie ortsverbundene Bauwerber und Landwirte gemeldet.

Der Gemeinde Buchbrunn ist daran gelegen für eine rasche Bebauung der Grundstücke Sorge tragen zu können. Sie beabsichtigt bei Erwerb eines Grundstücks die Eigentümer zur Bebauung des Grundstücks zu verpflichten. Der Bau soll in einem Zeitraum von **drei** Jahren ab Rechtskraft des Kaufvertrages fertiggestellt werden. Näheres wird im Kaufvertrag geregelt.

Einleitend werden die relevanten Strukturdaten zusammengefasst:

Bevölkerungsentwicklung in Buchbrunn (2011 – 2021) gemäß „Statistik kommunal 2020“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik
(Redaktionsschluss 28. Februar 2023).

2011	1.101 Einwohner
2012	1.100 Einwohner
2013	1.120 Einwohner
2014	1.113 Einwohner
2015	1.128 Einwohner
2016	1.129 Einwohner
2017	1.131 Einwohner
2018	1.099 Einwohner
2019	1.095 Einwohner
2020	1.095 Einwohner
2021	1.092 Einwohner
2023	1.132 Einwohner

Einwohnerzahlen am 31.03.2023, Bay. Landesamtes für Statistik

Die Statistik zeigt, dass sich die Bevölkerungszahlen von 2011 bis 2013 – nach einem kurzen flüchtlingsbedingten Anstieg – stabilisiert haben.

Nach der amtlichen Prognose wird für Buchbrunn ein Rückgang der Bevölkerung von ca. 4 % von 1095 (2019) auf 1050 (2033) prognostiziert. Für das Jahr 2023 wurde eine Bevölkerungszahl von 1080 Einwohner angegeben. Dieser prognostizierte Bevölkerungsrückgang entspricht jedoch nicht den örtlichen Feststellungen. Dies wird bereits dadurch deutlich, dass der Zensus eine Bevölkerungszahl von 1.132 festgestellt hat und somit der Trend – anders als vom Landesamt prognostiziert – steigend und nicht fallend ist.

Die Bevölkerungszahl liegt derzeit damit höher als im Demographie-Spiegel für Bayern (Stand August 2021) für das Jahr 2023 vorausgesagt.

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 2033 je nach Berechnungsparametern zu Einwohnerzahlen in unterschiedlichen Varianten von 1.142 (ungünstige Entwicklung) bzw. 1.186 (derzeitige Entwicklung) und 1.232 Einwohnern (günstige Entwicklung).

Auch für den Landkreis Kitzingen wird ein Bevölkerungswachstum von ca. 1 % prognostiziert (Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth Dezember 2020).

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 ist 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 Buchbrunn – anhängig von der angesetzten Variante gemäß der Untersuchung von MODUS – für bis zu 100 neue Mitbürger. Bei einer Haushaltsgröße von 2,4 werden somit ca. 41 neue Wohneinheiten benötigt. Auch unter Würdigung der „aktuellen Entwicklung“ (1.186 EW - 1132EW) besteht Bedarf für ca. 22 neue Wohneinheiten.

Neben dem reinen Bedarf an Wohnbauland ergibt sich auch der Bedarf von Flächen für landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe, u.a. im Bereich des Weinbaus. Auch hierzu liegen der Gemeinde Buchbrunn verschiedene Anfragen von ortsansässigen und ortsfremden Betrieben vor.

Dieser Nachfrage versucht die Gemeinde Buchbrunn durch die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes Rechnung zu tragen.

Es sollen in den nächsten Jahren und in mehreren Bauabschnitten bis zu 19 neue Baurechte für Wohn-, landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen geschaffen werden. Dies ist für Buchbrunn angemessen und zukunftsweisend. Die letzte Ausweisung eines Baugebietes erfolgte im Jahr 2014.

Zum 30.11.2023 waren in Buchbrunn insgesamt 5 freie Bauplätze verfügbar, die sich alle in Privatbesitz befinden. Diese sind mit Nebengebäuden bebaut oder werden anderweitig genutzt.

Es wird derzeit keine Reservierungsliste geführt, da aktuell noch keine realistischen Verkaufspreise kalkuliert werden können und beim Start der Verkäufe sowohl Einheimische als auch Neubürger gleiche Startchancen erhalten sollen.

Bei der Gemeindeverwaltung haben sich jedoch bereits ortsansässige junge Familien sowie ortsverbundene Bauwerber und Landwirte gemeldet.

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.

Entsprechende Entwicklungsflächen stehen jedoch derzeit nicht zur Verfügung und werden auch auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung stehen.

Fehlende Bau- und Wohnmöglichkeiten sind jedoch ein Grund dafür, dass Betriebe und Einwohner, insbesondere junge Familien, abwandern und sich in anderen Gemeinden und Regionen ansiedeln. Dies führt in Folge zu demografischen Konflikten und ist auch an der Entwicklung der Einwohnerzahlen ablesbar.

Dem Grundsatz „Innen vor Außen“ versucht die Gemeinde Buchbrunn Folge zu leisten. Bereits mehrfach und unter großem Einsatz des Bürgermeisters und des Gemeinderates wurden Eigentümer von unbebauten Grundstücken und Leerständen nach Verkaufsinteresse befragt. Ergebnis ist jedoch, dass Gebäude, sobald Verkaufsbereitschaft besteht, durch Privatinteressenten erworben und einer Nachnutzung zugeführt werden.

Dem Einwohnerverlust gilt es durch geeignete Maßnahmen wie die Sicherung eines guten Arbeits-, Bildungs-, Versorgungs- und Freizeitangebotes vor Ort entgegenzuwirken. Familien mit Kindern sollen durch ein attraktives Lebensumfeld und gutes und preisgünstiges Wohnraumangebot von einer Abwanderung abgehalten werden. Dies lässt sich nur realisieren, wenn neben einer zielgerichteten Innenentwicklung auch attraktive Grundstücke für Bauwillige zur Verfügung gestellt werden können.

Dies führt zu einer Stärkung der Gemeinden und somit zu einer Stärkung des ländlichen Raumes. Weiterhin kann als positiver Nebeneffekt festgestellt werden, dass das Leerstandrisiko bestehender Gebäude sinkt, wenn der Ort für junge Familien an Attraktivität gewinnt.

Die Gemeinde Buchbrunn stärkt kontinuierlich ihre Infrastruktur. Es besteht ein reges Vereinsleben, das vom Gemeinde Buchbrunn nach Kräften unterstützt wird. Diese Investitionen in die Infrastruktur der Dorfgemeinschaft steigern den Wohnwert der Gemeinde und viele junge Familien bleiben vor Ort. Dadurch gelingt auch die Einbindung von Neubürgern in das aktive Vereinsleben gut.

Einen alternativen Standort für eine städtebauliche Erweiterung stellt ein nordwestlich der Ortslage gelegenes Areal dar, das im Flächennutzungsplan bereits als Mischgebiet (MI) ausgewiesen ist. Hier sind allerdings erheblich aufwändigere Erschließungsmaßnahmen, insbesondere für die Regenwasserbewirtschaftung erforderlich. Zudem hat die Gemeinde derzeit keinen Zugriff auf Teile der Grundstücksflächen.

Die gefundene Lösung verdient auch deshalb den Vorrang vor der Erschließung der Mischgebietsflächen am nordwestlichen Ortsrand, da diese aufgrund der erhöhten topografischen Lage fernsichtig auf das Ortsbild wirkt und in unmittelbarer Nähe zur Kreisstraße KT 27 liegt und somit Lärmimmissionen zu erwarten wären.

Das Areal ist im Westen, Norden und Osten bereits durch bestehende Wohnnutzungen und landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die Anbindung an vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist hier günstiger als im Norden von Buchbrunn.

Die Erschließung kann über leistungsfähige Ortsstraßen erfolgen.

Für Familien mit Kindern stellt die ruhige Lage auf dem Land einen besonderen Wohnwert dar.

Im Ergebnis bietet das Gebiet „Hühnerberg“, welches im Flächennutzungsplan teilweise bereits als Dorfgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet dargestellt ist und mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Randbereich erweitert wird, die meisten Vorteile für eine Ausweisung als dörfliches Wohngebiet. Durch die Überplanung wird eine Ortsabrundung auf Flächen vorgenommen, die im bebaubaren Bereich bereits im kommunalen Eigentum stehen. Dadurch ist gewährleistet, dass eine zeitnahe und geordnete Bebauung stattfinden kann.

Der Standort stellt hierbei eine tatsächliche Ortsabrundung dar. Die Einbindung neuer Gebäude in das Ortsbild und die Landschaft wird durch Festsetzungen zu Baugestalt und Grünordnung sichergestellt.

Somit sind die Flächen grundsätzlich für eine Überplanung als dörfliches Wohngebiet bestens geeignet. Andere Flächen, die in gleichem Umfang annähernd gleiche Vorteile aufweisen, sind im Ort nicht vorhanden.

Es erfolgt keine „Vorraterschließung“ und der gemeindliche Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ - zu dem sich die Gemeinde Buchbrunn verpflichtet hat - wird nicht beeinträchtigt.

Da in regelmäßigen Abständen Nachfragen zu Baugrundstücken für verschiedene Nutzungen bestehen, entschloss sich die Gemeinde Buchbrunn zusätzliche Flächen durch Ausweisung eines Baugebietes zur Verfügung zu stellen.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Allgemein

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan.

Da sich der Stand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen mit dem geplanten Vorhaben nicht deckt, entwickelt sich der Bebauungsplan parallel mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans.

In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes ist der Planbereich als Dorfgebiet, allgemeines Wohngebiet und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Vorentwurf wurde in der Sitzung vom 30.11.2023 gebilligt.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die Auslegung der Planung, Stand: 30.11.2023, in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen frühzeitig über die Planung unterrichtet.

Die Offenlage wurde am 23.02.2024 ortsüblich bekannt gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum von 04.03.2024 bis 05.04.2024 durchgeführt.

Nach Einarbeitung der im Rahmen der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung beschlossenen Änderungen/Ergänzungen wurde der Planstand mit Datum vom 23.05.2024 als Entwurf abgefasst und dem Gemeinderat am 23.05.2024 zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorgestellt.

Danach erhielten die Bürger erneut im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme. Die öffentliche Auslegung erfolgte - nach der ortsüblichen Bekanntmachung vom 24.06.2024 – vom 01.07.2024 bis zum 31.12.2024.

Parallel zum vorgenannten Verfahren sind die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.07.2024 bis zum 31.12.2024 gehört worden.

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

4.2 Landesplanerische Ziele

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (01.06.2023) sowie im Regionalplan Würzburg (1985, zuletzt geändert 24.02.2023) ist das Gemeindegebiet Buchbrunn als allgemeiner ländlicher Raum ausgewiesen.

4.3 Landschaftsplan

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

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

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

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

Die Fachplanung, bestehend aus Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung, führt im Rahmen dieses Verfahrens der Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer, Erlabrunn durch.

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

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

4.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage Buchbrunn und steht als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünflächen an.

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen, Verwendung geeigneter ökologischer Elemente, sowie die Beschränkung des Umfanges der versiegelten Fläche so gering wie möglich gehalten werden.

Diesbezügliche Maßnahmen wurden bereits im Vorfeld der Bauleitplanung mit den zuständigen Genehmigungs- und Fachbehörden abgestimmt und sind in die Bauleitplanung eingeflossen.

4.4.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5a BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,65 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die bauliche Nutzung ein dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

Diese Nutzungsart wurde gewählt, um die unterschiedlichen nachgefragten Nutzungen realisieren zu können, ohne Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen zu schaffen. Weiterhin soll der ländliche Charakter der Ortslage gestärkt werden.

4.4.2 Maß, Bauweise, Höheneinstellung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 5a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt. Das gewählte Maß orientiert sich an den Werten gem. § 17 BauNVO. Somit soll der Flächenverbrauch minimiert werden, um auch auf kleineren Grundstücken ausreichend Raum schaffen zu können.

Die Grundflächenzahl ist im Plangebiet nach § 17 BauNVO auf 0,6 festgesetzt. Die maximale Geschossflächenzahl ist auf 1,2 festgesetzt. Dieser Wert entspricht den Orientierungswerten der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO für „Dörfliche Wohngebiete“ und wurde in Abstimmung mit dem Landschaftsplaner und den Naturschutzbehörden erarbeitet.

Zugelassen ist eine offene Bebauung.

Eine Einschränkung der zulässigen Hausformen wird nicht vorgesehen, um einen möglichst hohen Nutzungsmix und auch Doppelhäuser, Hausgruppen und Einzelhäuser mit mehreren Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser) zu ermöglichen.

Diese Bauformen entsprechen den derzeit am häufigsten nachgefragten Gebäuden und ermöglichen eine verdichtete Bebauung.

Höheneinstellung

Der Bebauungsplan setzt keine maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse fest. Die Höhenentwicklung wird über Maximalwerte für die Wand- und Firsthöhe definiert.

Nach der Erschließung ist die hergestellte Geländeoberkante grundsätzlich zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze nur in den nachfolgend genannten Wertebereichen zulässig:

Im Baugebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 1,50 m und Stützmauern bis 1,00 m zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze werden, abhängig von der topografischen Lage der Baufelder und der Relation zum Ortsrand, festgesetzt:

- Wandhöhe bei **MDW** max. 4,50 m bis 9,0 m über Bezugspunkt
- maximal zulässige Firsthöhe 10,00 m bis 12,00 m über Bezugspunkt

Der Dachfirst oder First stellt die oberste waagerechte Kante des Daches dar. Bei Gebäuden mit gegenläufigen Pultdächern bildet die höhere waagerechte Kante der beiden Dachflächen den Bezugspunkt für die Firsthöhe. (siehe auch Festsetzung 2.2)

Böschungen steiler als 1:1,5 sind unzulässig.

4.4.3. Gestaltung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Gemeinde Buchbrunn schränkt aufgrund des bestehenden dörflichen Charakters die Dachformen auf Satteldächer, Walmdächer und gegenläufige Pultdächer ein.

Die zulässige Dachneigung bei Hauptgebäuden beträgt zwischen 28° und 48°.

Je Dachseite ist ein Zwerchhaus/Zwerchgiebel zulässig. Die Breite darf max. 50 % der Fassadenbreite betragen.

Gestaltungsvorgabe für Garagen und Nebenanlagen

Bei Garagen und Carports darf die Dachneigung maximal 45° betragen. Die Dachneigung darf nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein. Abweichend hiervon sind bei Garagen, Nebenanlagen und Carports auch Pult- und Flachdächer zulässig.

Garagen sind als Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO zulässig. Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden.

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

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten, wenn der Zufahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche orientiert ist. Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen dürfen nicht durch Einfriedungen oder ähnliches von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.

Abgrenzung von Verkehrsflächen

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen ausgeglichen, die vom Grundstückseigentümer zu dulden sind. Entsprechende Höhenveränderungen am Grundstück sind durch den Grundstückseigentümer bei der Erschließung seines Grundstückes zu berücksichtigen und auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder abzufangen.

Photovoltaik / Sonnenkollektoren an oder in Dachflächen

Indachlösungen sowie ganzflächige, dachhautersetzende Photovoltaik-/Sonnenkollektoranlagen sind zulässig.

Der First, die Traufe und der Ortgang sind freizuhalten. **Hierbei ist ein Mindestabstand von 30 cm einzuhalten.**

Bei Installation einer Photovoltaikanlage muss eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DG-Leitungen (z.B. Feuerwehrscharter) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitungen, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel "Maßnahmen für den DC-Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung (VDE-AR-E2100-712)" ist zu beachten.

Einfriedungen

Sichtschutzhecken sind an seitlichen Grundstücksgrenzen bis max. 2,00 m Höhe zulässig. Der Grenzabstand zu Nachbargrundstücken gem. Art. 47 – 52 AGBGB ist dabei zu beachten.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist die Verwendung von folgenden Materialien zulässig: Holz, Beton, Naturstein. Schmiedeeisen mit einer max. Höhe gemessen ab Straßenoberkante von 1,20 m. Die Verwendung von Drahtgeflecht oder Kunststoff ist zulässig, muss jedoch mit heimischen Gehölzen im natürlichen Wachstum hinterpflanzt werden.

Einfriedungen sind sockellos auszuführen und in Bodennähe so zu gestalten, dass Kleintiere ungehindert passieren können. Das bedeutet die Offenhaltung von mindestens 15 cm zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante der Einfriedung.

5. Größe des Baugebietes

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

Bruttobaufläche:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 1,65 ha	= 100 %
./. Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,35 ha	= 21,3 %
./. Öffentliche Grünfläche	ca. 0,04 ha	= 2,3 %
./. Private Grünfläche	ca. 0,14 ha	= 8,4 %
Nettobaufläche:	ca. 1,12 ha	= 68,0 %

6. Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Begleitend zu der vorliegenden Begründung wurden durch das Planungsbüro für Landschaftsarchitektur Simon Mayer, Würzburger Str. 53, 97250 Erlabrunn die Unterlage zur Grünordnung, ein Umweltbericht und eine saP erstellt. Diese wurden im Planteil und in den textlichen Festsetzungen integriert bzw. sind als gesonderte Unterlagen in der Fassung vom 23.05.2024 beigelegt.

Nähere Informationen zum Thema Natur und Landschaft sowie Artenschutz 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 erlaubt, die der Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen und der Gesunderhaltung der Bäume dienen, und dies nur dann, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

7. Fremdleitungen

Das Plangebiet „Hühnerberg“ grenzt an die bestehende Erschließung an.

Im Rahmen einer Voranfrage bei den in der Region bedeutsamen Versorgern wurde festgestellt, dass im direkten Anschluss an den Geltungsbereiches Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde Buchbrunn liegen.

Sonstige Leitungen von überregionaler Bedeutung sind nicht bekannt.

Soweit im Planbereich Leitungen durch deren Betreiber angegeben wurden, wurden diese übernommen.

Insbesondere bei der Erschließungsplanung sind die in den Anschlussbereichen vorhandenen Leitungen der Deutschen Telekom und der Licht-, Kraft- und Wasserwerke (LKW), Kitzingen zu beachten.

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 „Hühnerberg“ erfolgt über die „Gartenstraße“ und den „Wiesenweg“.

Die Erschließungsstraßen im Baugebiet werden nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) nach ihrer Funktion und Lage gestaltet.

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

Der zur Verfügung stehende öffentliche Verkehrsraum ist entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbelastung ausreichend groß bemessen:

- Erschließungsstraße: $b = 7,5 \text{ m}$
- Sammelstraße: $b = 9,0 \text{ m}$
- Stichstraße: $b = 5,5 \text{ m}$

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

Nach Beendigung der Bauarbeiten werden die öffentlichen Grünflächen nach Ver-anlassung durch die Gemeinde Buchbrunn gemäß den Vorgaben der im Bebauungsplan enthaltenen Grünplanung und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Kitzingen mit standorttypischem Saatgut angesät.

8.2 Kanalisation

Die Gemeinde Buchbrunn ist ordnungsgemäß an die Kläranlage der Stadt Kitzingen angeschlossen.

Das Baugebiet ist in der hydraulischen Überrechnung des Kanalsanierungskonzepts nicht enthalten. Die Entwässerung wird im Trennsystem vorgesehen.

Erfahrungen bei Baumaßnahmen in der Gemeinde Buchbrunn zeigen, dass eine Versickerung aufgrund des anstehenden Baugrunds nicht möglich ist.

Daher ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens angedacht, das an einen Vorflutgraben und den „Buchbrunner Flutgraben“ angebunden werden soll.

Ein entsprechendes Wasserrechtliches Verfahren ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung und im Rahmen der Erschließungsplanung durchzuführen.

Das Schmutzwasser wird im Bereich der Straßen „Wiesenweg“ und „Gartenstraße“ an den bestehenden Mischwasserkanal der Gemeinde Buchbrunn angeschlossen und im weiteren Verlauf zur Kläranlage der Stadt Kitzingen geleitet.

Eine hydraulische Überlastung des Kanalnetztes ist aufgrund der geringen Schmutzwassermengen nicht zu erwarten. Die bestehenden Anlagen der Mischwasserbehandlung sind im Rahmen der Erschließungsplanung hinsichtlich einer ausreichenden Leistungsfähigkeit zu überprüfen.

Das auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Pro Grundstück ist eine Zisterne mit einer Mindestgröße von 7.500 l vorzusehen. Das Dachflächenwasser ist über diese Zisterne zu bewirtschaften. Ein Überlauf in den Regenwasserkanal ist herzustellen.

8.3 Wasserversorgung

Die kommunale Trinkwasserversorgung ist an die Licht-, Kraft- und Wasserwerke (LKW) Kitzingen angeschlossen.

Das Baugebiet wird mittels Ringleitungen an das bestehende Leitungsnetz angebunden.

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

Die Löschwasserversorgung kann nach Aussage der Gemeinde Buchbrunn vollständig aus dem gemeindlichen Wasserversorgungsnetz gedeckt werden.

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.

Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen Kabeltrassen ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

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.

Der zuständige Versorgungsträger ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

8.5 Fernmeldeanlagen

Die Planung und der Bau der gesamten Telekommunikationsinfrastruktur liegt im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 14 Würzburg, Schürerstraße 9a, 97080 Würzburg.

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

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien sind zu gewährleisten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

8.6 Abfallentsorgung

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

8.7 Geothermie (Erdwärme)

Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist grundsätzlich möglich und muss angezeigt bzw. genehmigt werden.

8.8 Gasversorgung

Eine Gasversorgung für das Gebiet ist aktuell nicht vorgesehen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Gemeinde Buchbrunn.

10. Immissionen

Verkehrsträchtige Straßen grenzen nicht an den Geltungsbereich an.

Im Hinblick auf anliegende landwirtschaftliche Betriebe wurden jedoch die vorhandenen Emissionen untersucht.

Die „Verträglichkeitsuntersuchung zum Schallimmissionsschutz“, die im Vorgriff auf das Bauleitverfahren erarbeitet wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Betrieb der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen sowie der gewerblichen Nutzungen in Buchbrunn und den in diesem Zusammenhang angesetzten Geräuschemissionen der Orientierungswert (OW) der DIN 18005-1 für Gewerbelärmimmissionen in MDW-Gebieten im Tagzeitraum im gesamten Plangebiet „Hühnerberg“ eingehalten wird.

Im Nachtzeitraum ist in kleinräumigen Bereichen im Norden und Nordwesten des Plangebietes mit Überschreitungen des OW der DIN 18005-1 bis zu 6 dB(A) zu rechnen. Bei den maßgeblichen Schallquellen handelt es sich um die Schlepperfahrten, die Melkmaschine sowie die Abluftkamine der landwirtschaftlichen Hofstelle auf Flurstück 370.

Da die Gewerbebetriebe durch die geplante Bebauung zukünftig nicht eingeschränkt werden sollen, wurde eine Anpassung der Baugrenzen vorgenommen, sodass Gebäude nicht in den Bereichen errichtet werden dürfen, in denen eine Überschreitung der zulässigen Werte zu befürchten ist.

In einem Teilbereich des Bebauungsplans können die Grundstücksgrenzen nicht entsprechend angepasst werden, ohne eine ungewollte Einschränkung der Bebaubarkeit auf dem Grundstück zu bedingen. Hier werden entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. So sind entlang der festgesetzten Linie keine offenbaren Fenster für Aufenthaltsräume zugelassen, sofern diese nicht ausnahmsweise hinter einer geschlossenen Abschirmung liegen.

Unzulässige Überschreitungen des IRW durch Spitzenpegel sind im Tag- und Nachtzeitraum nicht zu erwarten.

Details können der Ausarbeitung **Y0086.015.01.002** des Büro Wölfel, Höchberg vom **23.05.2024** entnommen werden. Diese ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen wurde auch eine Untersuchung der Geruchsimmissionen im Plangebiet durch die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe durchgeführt.

Die Bewertung der Geruchsstundenhäufigkeiten auf den Beurteilungsflächen erfolgte gemäß TA Luft. Hierfür werden die mit der Ausbreitungsrechnung für die Gitterzellen ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten je nach Überlappungsgrad mit der Beurteilungsfläche als gewichtetes Mittel auf die Beurteilungsfläche umgerechnet. Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass durch die landwirtschaftlichen Hofstellen relative Geruchsstundenhäufigkeiten im Plangebiet von 2 % im Südosten und bis zu 17 % im Nordwesten erreicht werden.

Die zulässigen relativen Geruchsstundenhäufigkeiten nach TA Luft 2021 von 15 % werden im Plangebiet größtenteils eingehalten. Lediglich im Nordwesten des Plangebietes ist in kleinräumigen Bereichen mit Überschreitungen bis maximal 2 % zu rechnen.

Um eine Einschränkung der Hofstellen und Konflikte mit den Anforderungen der TA Luft im Plangebiet zu vermeiden, wurden die Baugrenzen entsprechend angepasst, sodass Gebäude nicht in den Bereichen errichtet werden dürfen, in denen eine Überschreitung der zulässigen Werte zu befürchten ist.

Details können der Ausarbeitung **Y0086.015.02.002** des Büro Wölfel, Höchberg vom **23.05.2024** entnommen werden. Diese ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass sich angrenzend an die Bauflächen landwirtschaftliche Nutzflächen befinden, bei deren Bewirtschaftung es zu Lärm-, Staub-, und Geruchsemissionen kommen kann. Derartige Immissionen sind für ein Baugebiet mit Übergang zur freien Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung als allgemein üblich anzusehen und hinzunehmen.“

11. Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

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

Er ist auch der eigenständigen Begründung zum Grünordnungsplan zu entnehmen.

12. Weitere Hinweise

12.1 Erdarbeiten/Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich liegen keine bekannten Bodendenkmale. Dennoch muss auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler gerechnet werden.

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befindet sich das Bodendenkmal: -

D-6-6226-0146: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Auch weitere bekannte Bodendenkmäler in der Umgebung deuten auf eine umfangreiche Besiedlung der Region seit der Jungsteinzeit hin.

Daher sind im Bereich der Baumaßnahme weitere noch unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte müssen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Aufgrund von Denkmalverdachtsflächen sowie bereits erfolgter Funde im Umfeld des Geltungsbereichs ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist

Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG):

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.

(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Schatzregal (Art. 9 BayDSchG)

(1) Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern.

(2) Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

12.2 Baudenkmäler

Im Plangebiet und umliegend sind keine Baudenkmäler vorhanden.

12.3 Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

12.4 Oberboden/Mutterboden

Zum Schutz des Mutterbodens sind bei allen anfallenden Erdarbeiten die DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731 zu beachten. Erosionsanfällige Böden sind zu begrünen, dies gilt auch für Bodenmieten und Haufwerke.

Um eine Verdichtung der Böden zu vermeiden, sollten diese nur bei geeigneter Witterung befahren werden.

Anfallender, nicht auf dem Grundstück benötigter Oberboden sollte vorbehaltlich seiner Eignung, zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen genutzt werden.

12.5 Unterrichtung

Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, auf die im Bauleitverfahren verwiesen wird, sind in der für das Bauleitverfahren geltenden Fassung bei der Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen auf Nachfrage oder zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Vorhabensträger:

Gemeinde Buchbrunn
c/o VGem Kitzingen
Friedrich-Ebert-Straße 5
97318 Kitzingen

Liste der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 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	ev. Pfarramt Buchbrunn - Repperndorf
15	Fernwasserversorgung Franken
16	Freiwillige Feuerwehr BUCHBRUNN, Markus Dietrich
17	Gemeinde Biebelried
18	Gemeinde Mainstockheim
19	Handwerkskammer für Unterfranken
20	Industrie- und Handelskammer
21	Katholisches Filialgemeinde "Maria Himmelfahrt"
22	Kreisjugendring Kitzingen
23	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
24	Landesjagdverband Bayern e.V., z. Hd. Herrn Dr. Damme
25	Landkreis Kitzingen, Kommunalen Behindertenbeauftragter
26	Landratsamt Kitzingen, Kreisbrandrat Dirk Albrecht
27	Landratsamt Kitzingen, Kreisheimatpfleger Reinhard Hüßner
28	Landratsamt Kitzingen, Sachgebiet 61; Herr Freyer
29	N-ergie netz

30	PLEDOC GmbH
31	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
32	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
33	Regierung von Unterfranken, Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz
34	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
35	Regionaler Planungsverband Würzburg, c/o Landratsamt Main-Spessart
36	Staatliches Bauamt Würzburg
37	Stadt Kitzingen, Stadtbauamt
38	Telefónica Germany GmbH & Co. KG
39	Tennet TSO GmbH
40	Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Koordinationsanfragen
41	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Liste der Träger öffentlicher Belange gem. § 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	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ - Bauleitplanung
5	Bayer. Landesamt für Umwelt
6	Bayerischer Bauernverband
7	Bezirk Unterfranken, Fachberater für Fischerei
8	Bund Naturschutz, Geschäftsstelle der Kreisgruppe Kitzingen
9	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
10	Deutsche Telekom Technik GmbH
11	Ericsson Services GmbH, Abt. Bauleitplanung
12	ev. Pfarramt Buchbrunn - Repperndorf
13	Fernwasserversorgung Franken
14	Freiwillige Feuerwehr BUCHBRUNN, Markus Dietrich
15	Gemeinde Biebelried
16	Gemeinde Mainstockheim
17	Katholisches Filialgemeinde "Maria Himmelfahrt"
18	Kreisjugendring Kitzingen
19	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
20	Landesjagdverband Bayern e.V., z. Hd. Herrn Dr. Damme
21	Landkreis Kitzingen, Kommunalen Behindertenbeauftragter
22	Landratsamt Kitzingen, Kreisbrandrat Dirk Albrecht
23	Landratsamt Kitzingen, Kreisheimatpfleger Reinhard Hüßner
24	Landratsamt Kitzingen, Sachgebiet 61; Herr Freyer
25	N-ergie netz
26	PLEDOC GmbH
27	Regierung von Unterfranken, Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz
28	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
29	Regionaler Planungsverband Würzburg, c/o Landratsamt Main-Spessart

30	Stadt Kitzingen, Stadtbauamt
31	Telefónica Germany GmbH & Co. KG
32	Tennet TSO GmbH
33	Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Koordinationsanfragen
34	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg -
35	Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH