

**Von:** Freyer Wolfgang <Wolfgang.Freyer@kitzingen.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 3. April 2024 14:34  
**An:** Bauleitplanung  
**Cc:** Daniela Lehrer  
**Betreff:** BL-12-2024 - Gemeinde Buchbrunn, Bebauungsplan „Hühnerberg“ - frühz. Beteiligung TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB  
**Anlagen:** Stellungnahme KBR.pdf; 2024-03-06 Stellungnahme SG12 BL-12-2024 BP Hühnerberg Buchbrunn.pdf; Stellungnahme Immissionsschutz.pdf; Stellungnahme UNB.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

danke für die Beteiligung zum o. g. Bebauungsplanverfahren. Wir haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die internen Fachstellen beteiligt und folgende Rückmeldung erhalten.

**Kreisbrandrat:**

sh. beiliegende Stellungnahme vom 15.03.2024.

**ÖPNV:**

Für den Bereich ÖPNV nehmen wir zum im Betreff genannten Bauleitplanverfahren der Gemeinde Buchbrunn wie folgt Stellung:

Seitens des ÖPNV werden keine Einwände gegen das Bauleitplanverfahren erhoben. Nach dem derzeitigen Entwurfsstand des Mobilitätskonzepts des Landkreises Kitzingen gilt das überplante Gebiet als ausreichend für den Öffentlichen Personennahverkehr erschlossen.

**Kommunale Abfallwirtschaft (SG 12):**

sh. beiliegende Stellungnahme vom 06.03.2024.

**Gesundheitsamt:**

Zum vorliegenden Bebauungsplan nimmt das Gesundheitsamt, nach Eingang und Durchsicht der Unterlagen aus umwelthygienischer Sicht, wie folgt Stellung:

Wie aus den Planungsunterlagen hervorgeht, kann das zu erschließende Gebiet an die bereits bestehende Infrastruktur (Trinkwasser, Abwasser) angebunden werden. Die Abfallentsorgung ist über die kommunale Müllabfuhr gewährleistet.

Bei der Erweiterung des bestehenden Trinkwasserleitungsnetzes sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Die Dimensionierung der wasserführenden Leitungen ist an den zu erwartenden Verbrauch auszurichten. Belange welche die Löschwasserversorgung betreffen sind dabei ebenfalls zu berücksichtigen.

Wie dem Bericht von Dipl.-Ing. Hr. Mayer zu entnehmen ist, sind aktuell noch keine Wasserschutzgebiete, keine Trinkwassergewinnungsanlagen und keine Quellen von dieser Planung tangiert. Das Schutzgut Wasser wird in den Gutachten bedacht und muss auch in den weiteren Schritten Berücksichtigung finden.

Wir verweisen auf den Vorgang, zum noch laufenden Planungsverfahren der Anpassung des Wasserschutzgebietes, von Gewinnungsanlagen der LKW Kitzingen. Nach derzeitigem Planungsstand ist davon auszugehen, dass die gesamte Ortschaft Buchbrunn, der erweiterten Schutzzone 3B zugeordnet wird. Um diesen Aspekt zu würdigen, ist zu empfehlen, dass Sachgebiet 62 Wasserrecht zu beteiligen.

Zu den geplanten und vorgelegten Änderungen, des Flächennutzungsplanes „Hühnerberg“ Buchbrunn, sind keine Einwände von Seitens des Gesundheitsamtes gegeben.

#### SG 61 – Bauordnung/Städtebau:

Folgende Hinweise zu evtl. Verbesserungen/Ergänzungen der textlichen Festsetzungen:

B) 2. Bebauung

B 2.2.2: Es wird empfohlen, die Firsthöhe zu definieren (insbesondere bei gegenläufigen Pultdächern)

Zur Festsetzung Nr. 5

### 5. Fassadengestaltung

- 5.1 Verblendungen der Fassade sind bis zu 35 % der jeweiligen Wandfläche zugelassen. Zulässige Materialien: Klinker, Holz, Natursteine oder Glas.
- 5.2 Zugelassen sind vollflächige Holzverschalungen/ -verkleidungen oder Holzhäuser.
- 5.3 Die Gebäude sind zu verputzen und in gedeckten Farben zu streichen.

- Punkt 5.2 und 5.3 widersprechen sich (Putz oder Holz ???)

Zu Festsetzung Nr. 6:

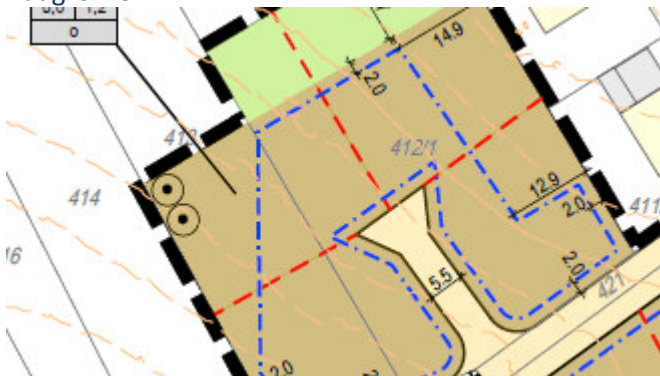
- 6.2 In der ausgewiesenen privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen unzulässig, mit Ausnahme von Gartenhäuschen und -lauben mit einer max. Grundfläche bis zu 15 m². Terrassenflächen sind innerhalb der privaten Grünflächen mit einer Tiefe von max. 1,5 m zulässig.

- Die Festsetzung Nr. 6 .2 bitte genauer definieren. Soll (nur) bei Terrassenflächen eine Überschreitung der privaten Grünflächen um 1,5 m zugelassen werden?

### 9. Photovoltaik

9.2 Es wird eine hinreichend bestimmte Angabe bzgl. der Freihaltung von First, Traufe und Ortgang empfohlen. (z. B. 30 cm oder 2 Ziegelbreiten)

Baugrenzen:



Wie ist die Bebauung im Grundstück links oben (Nord-West unter 413) möglich/gedacht?

#### Fachaufsicht und Fachberatung für Kindertageseinrichtungen:

Zur geplanten Aufstellung nimmt die Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Buchbrunn beabsichtigt die Ausweisung von Wohnflächen im Rahmen der Neuausweisung von Bauplätzen. Es soll ein Dörfliches Wohngebiet i. S. d. § 5a BauNVO entstehen, in dem Einheimische und Neubürger Wohnraum verwirklichen können. Aus der Begründung des BPlans geht hervor, dass die Gemeinde auch attraktive Wohnmöglichkeiten für Familien mit Kindern schaffen möchte. Insbesondere möchte die Gemeinde durch die Schaffung dieses Baulands der drohenden negativen demografischen Entwicklung durch die Bereitstellung von Wohnraum für Familien entgegenwirken. Auf die amtliche Statistik des Landesamtes für Statistik zur Einwohnerentwicklung wird in der Begründung zum BPlan auch Bezug genommen.

Uns liegt keine aktuelle Kindergartenbedarfsplanung der Gemeinde Buchbrunn i. S. d. Art. 7 Bayerisches Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz (BayKiBiG) vor. Die Neuausweisung dieses Baulandes hat unmittelbare Auswirkungen auf die Bedarfslage. Diese Auswirkungen sind in die damit zu überarbeitende Bedarfsplanung unbedingt einzubeziehen. Ziel muss hier sein den Eltern gerade im Hinblick auf den Anspruch auf einen Betreuungsplatz in einer Kindertageseinrichtung nach § 24 Aches Buch Sozialgesetzbuch (SGB VIII) entsprechende Kinderbetreuungsplätze zur Verfügung stellen zu können. Außerdem weisen wir im Vorgriff auf den Ganztagsförderanspruch ab dem Schuljahr 2026/2027 auch auf die zu erwartenden Betreuungsplätze für Schulkinder hin.

**Von Seiten der Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen werden gegen die vorgenannten Planungen der Stadt Dettelbach keine Einwände erhoben.** Wir bitten allerdings nach Erstellung um Übersendung der aktualisierten Bedarfsplanung.

#### **Stellungnahme Immissionsschutz:**

sh. beiliegende Stellungnahme vom 06.03.2024.

#### **Stellungnahme Bodenschutz:**

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen:

##### **Altlasten:**

Die unter Nr. 1 der Begründung genannten Flurstücke des Plangebiets Nrn. 381 - 505 sind nicht im Altlastenkataster eingetragen.

##### **vorsorgender Bodenschutz:**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind lt. Umweltbericht unter Nr. 2 beschrieben und werden mit „mittlerer Erheblichkeit“ eingestuft.

Als Maßnahme zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen wird die Extensivierung der Nutzung im Bereich öffentlicher und privater Grünflächen genannt.

Zudem wird auf die einzuhaltenden DIN-Normen zum Schutz des Oberbodens hingewiesen, Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.

Für anfallenden Oberboden, der nicht auf dem Grundstück benötigt wird, wird lt. Begründung die Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen genutzt.

Vorsorglich verweisen wir dazu auf die einzuhaltenden Anzeigepflichten nach Bundes-Bodenschutzverordnung. Zu Fachfragen des Bodenschutzes wird sich ggf. das Wasserwirtschaftsamt in seiner Stellungnahme äußern.

##### **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.

**Stellungnahme Naturschutz:**

sh. beiliegende Stellungnahme vom 27.03.2024.

**Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft:**

Aus Sicht FSW bestehen keine Einwände.

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



Besuchen Sie uns auf Instagram und LinkedIn!



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!

**Von:** Daniela Lehrer <lehrer@ib-arz.de>

**Gesendet:** Montag, 4. März 2024 11:03

**An:** bauleitplanung@vgem-kitzingen.de

**Cc:** Alisa Baumeister <Baumeister@ib-arz.de>

**Betreff:** Gemeinde Buchbrunn, Bebauungsplan „Hühnerberg“ - frühz. Beteiligung TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB

**Gemeinde Buchbrunn, Bebauungsplan „Hühnerberg“**

**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,