

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
„Am Hühnerberg“
zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen
in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile
der Gemeinde Buchbrunn
Vom 15.11.2010**

Aufgrund des § 34 Abs.4 Satz 1 Nrn. 1, 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBL. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBL. I, S. 2585) erlässt die Gemeinde Buchbrunn folgende

Satzung:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in dem als Anlage 1 beigefügten Plan dargestellt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

Diese Satzung betrifft folgende Grundstücke der Gemarkung Buchbrunn:

- Flurnr. 67
- Flurnr. 68
- Flurnr. 69
- Flurnr. 70
- Flurnr. 70/1
- Flurnr. 71
- Flurnr. 73
- Flurnr. 73/1
- Flurnr. 75
- Flurnr. 77
- Flurnr. 81/1
- Flurnr. 142

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Die im § 1 genannten Flächen werden in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) mit einbezogen.

§ 3 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Für die Flächen wird ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

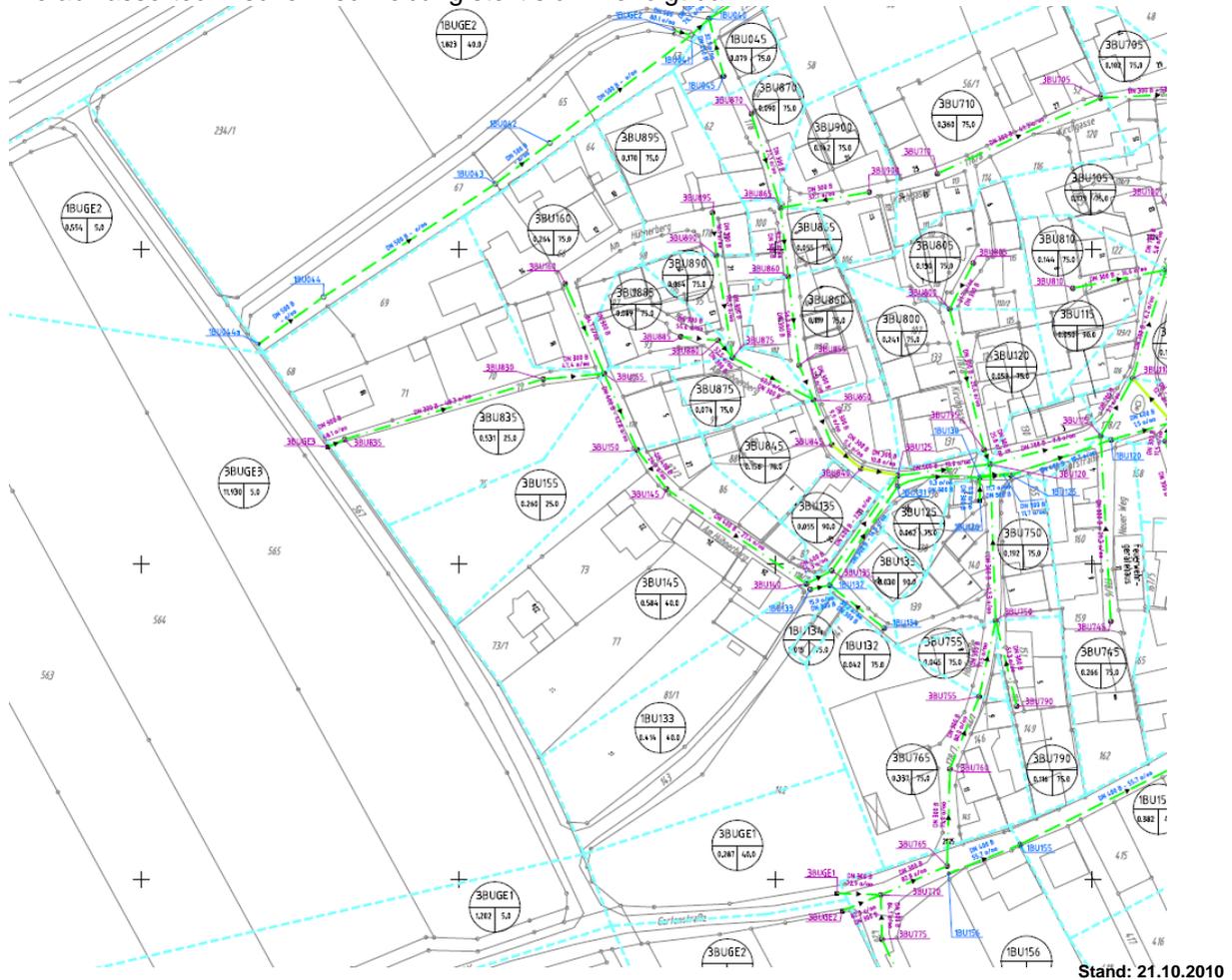
Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden maximal zwei Vollgeschosse bestimmt, die als Erdgeschoss + Dachgeschoss (EG + DG) auszubilden sind.

Die Abgrenzung zur offenen Flur hat mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten - in einer Mindestdiefe von 2 m - mit heimischen Gehölzen zu erfolgen. An den Grundstücksgrenzen sind Sichtschutzhecken bis max. 2,00 m Höhe zulässig (Verwendung heimischer Gehölze in natürlicher Wuchsform). Abgrenzungen in Form von Spanndraht, Maschengewebe, Holzmaterial, Mauerwerk (z. B. Beton, Naturstein, Ziegelstein) dürfen 1,50 m Höhe nicht überschreiten. Spanndraht und Maschengewebezäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

§ 4 Erschließung

Die straßentechnische Erschließung ist voll ausgebildet. Die Wasserversorgung und abwassertechnische Entsorgung erfolgt über Leitungen in der Straßen „Am Hühnerberg“. Ver- und Entsorgungsleitungen sind dementsprechend zu legen.

Die abwassertechnische Erschließung stellt sich wie folgt dar:



DN 500 SB
33.800/00

Regenwasserkanal mit Angabe von Durchmesser
Material, Gefälle und Fließrichtung, ohne Einstau bei 2-j. Regen

DN 300 STZ
33.800/00

Mischwasserkanal mit Angabe von Durchmesser
Material, Gefälle und Fließrichtung, ohne Einstau bei 2-j. Regen

DN 300 STZ
33.800/00

Entwässerungskanal mit Angabe von Durchmesser
Material, Gefälle und Fließrichtung, mit Einstau bei 2-j. Regen

3G0176

Kanalschacht mit Nummer

3G0177

Kanalschacht nicht auffindbar bzw. überdeckt

3G0125

Kanalzusammenschluss ohne Bauwerk

3G0174

Einlaufbauwerk mit Gitterrostabdeckung in Kanal

1G0125

Grabeneinlauf bzw. Grabenauslass

Einzugsgebietsgrenze der Teilgebietsfläche

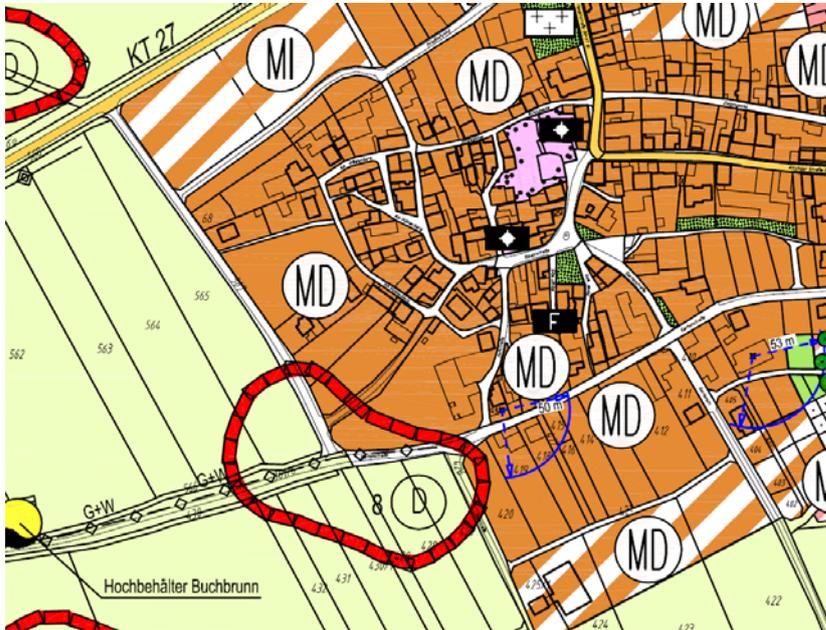
3BU125
0.362 35.0

Bezeichnung der Teilgebiete für Leitungsabschnitte:
3BU125 = Teilgebietsnummer (Haltungsnummer)
0.362 = Teilgebietsfläche in ha
35.0 = befestigte Fläche in %

§ 5 Hinweise

1. Denkmalschutz

- a. Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich folgendes Bodendenkmal:



Siedlungsspuren vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung(D-6-6226-0146): Bauvorhaben und sonstige Erdeingriffe bedürfen der Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

- b. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler außerhalb der dargestellten Denkmalfläche unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 (DSchG).

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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 (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

2. Stromversorgung

Zwischen Baumstandorten und Stromversorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Die Lage der Stromversorgungsleitungen ergibt sich aus dem Bestandsplanauszug:



Die N-ergie Aktiengesellschaft Nürnberg, 90461 Nürnberg, Hainstraße 34, sollte bei öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.

3. Angaben zur Bemessung von Schallschutzmaßnahmen – Bundesautobahn BAB A 7

Von der Autobahndirektion Nordbayern wurden folgende Angaben gemacht:

AK Biebelried – AS Kitzingen

1. Verkehrsbelastung lt. BVZ DTV 2005	25.400 Kfz./24 Std.
2. Prognosebelastung für 2020	40.000 Kfz./24 Std.
3. LKW-Anteil (Tag/Nacht)	15/25 %
4. Steigungen kleiner als	5 %

4. Stundungsmöglichkeiten

Die Gemeinde kann Ansprüche aus dem Schuldverhältnis ganz oder teilweise stunden, wenn die Einziehung bei Fälligkeit eine erhebliche Härte für den Schuldner bedeuten würde und der Anspruch durch die Stundung nicht gefährdet erscheint. Die Stundung soll in der Regel nur auf Antrag und gegen Sicherheitsleistung gewährt werden. (§ 222 Sätze 1 und 2 AO)

Eine erhebliche Härte im Sinn des § 222 AO (Stundung) kann bei Beitragsforderungen insbesondere für unbebaute beitragspflichtige Grundstücke sowie für Grundstücke, die nur mit landwirtschaftlich genutzten Gebäuden zur überdachten Pflanzenproduktion bebaut sind, vorliegen, wenn deren landwirtschaftliche Nutzung weiterhin notwendig ist oder deren Nichtbebauung im Interesse der Erhaltung der charakteristischen Siedlungsstruktur oder der Erhaltung des Ortsbildes liegt. Das Gleiche gilt auch bei Beitragsforderungen zu leitungsgebundenen Einrichtungen für bebaute Grundstücke, deren landwirtschaftliche Nutzung weiterhin notwendig ist, jedoch nicht hinsichtlich des auf das Wohnen entfallenden Beitragsteils. Grundstücke im Sinn der Sätze 1 und 2 sind auch abgrenzbare, selbständig nutzbare Grundstücksteile. In den Fällen des Satzes 1 soll, in den Fällen des Satzes 2 kann auf die Erhebung von Zinsen ganz oder teilweise verzichtet werden. Die Regelung gilt auch für die Fälle der Nutzungsüberlassung und Betriebsübergabe an Familienangehörige im Sinn des § 15 AO (Art. 13 Abs. 3 KAG).

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlagen

- Anlage 1 – Lageplan
- Anlage 2 – Auszug aus der Sitzungsniederschrift des Gemeinderates Buchbrunn vom 28. Oktober 2010
- Begründung

Kitzingen, 15.11.2010

Gemeinde Buchbrunn

F r i e d e r i c h

Erster Bürgermeister

Vorstehende Satzung wurde am _____ in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen mit allen Anlagen zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am _____ angeheftet und am _____ wieder abgenommen.

Kitzingen, _____

VGem Kitzingen

Starkmann-Kerres

Verwaltungsfachangestellte

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
„Am Hühnerberg“
zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen
in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile
der Gemeinde Buchbrunn**

Anlage 1



Kitzingen, 15.11.2010
Gemeinde Buchbrunn

Friederich
Erster Bürgermeister

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
„Am Hühnerberg“
zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen
in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile
der Gemeinde Buchbrunn**

Anlage 2

AUSZUG AUS DER
SITZUNGSNIEDERSCHRIFT
DES GEMEINDERATES BUCHBRUNN



Sitzungstag: Donnerstag, 28. Oktober 2010, 20:00 Uhr



Vortrag - Beratung / Beschluss

lfd. Nr.	anw.	für den Beschluss	gegen
-------------	------	----------------------	-------

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Erster Bürgermeister Friederich stellt fest, dass zur heutigen Sitzung frist- und ordnungsgemäß geladen wurde, der Gemeinderat ist beschlussfähig. Einwände gegen die Tagesordnung werden seitens der Gemeinderatsmitglieder nicht erhoben.

Erlas einer Klarstellung- und Ergänzungssatzung für den Bereich Ringstraße / Hühnerberg nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

a) Abwägung zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB beteiligt:

- ▶ Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde – keine Stellungnahme
- ▶ Landratsamt Kitzingen – keine Stellungnahme
- ▶ Landratsamt Kitzingen - Staatl. Gesundheitsamt – keine Stellungnahme
- ▶ Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen – keine Stellungnahme
- ▶ Staatliches Bauamt Würzburg - Bereich Straßenbau – keine Bedenken
- ▶ Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern – keine Bedenken
- ▶ PLE doc GmbH – nicht berührt
- ▶ Ferngas Nordbayern – keine Stellungnahme
- ▶ Kabel Deutschland Vertrieb u. Service GmbH – keine Stellungnahme
- ▶ Deutsche Post AG – keine Stellungnahme
- ▶ Amt für Landwirtschaft und Forsten Kitzingen – keine Stellungnahme
- ▶ Wehrbereichsverwaltung Süd - Außenstelle München – keine Einwände
- ▶ Landratsamt Kitzingen - Kreisbrandrat – keine Stellungnahme
- ▶ Landratsamt Kitzingen - Kreisheimatpfleger Dr. Bauer – keine Stellungnahme
- ▶ Vermessungsamt Würzburg - Außenstelle Kitzingen – keine Stellungnahme
- ▶ Bund Naturschutz Geschäftsstelle der Kreisgruppe Kitzingen – keine Stellungnahme
- ▶ E. ON Netz GmbH Netzzentrum Bamberg – nicht berührt
- ▶ Bergamt Nordbayern – nicht berührt

Folgende Träger öffentlicher Belange, gaben eine Stellungnahme ab, die nachfolgend wieder gegeben wird; die Gemeinde Buchbrunn fasst hierzu folgende Abwägungsbeschlüsse:

309	12	12	0
-----	----	----	---

Amt für Ländliche Entwicklung Würzburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Buchbrunn läuft derzeit die Vorbereitungsphase zur Dorferneuerung.

Aus Sicht der Dorferneuerung ist eine Bebauung der freien Grundstücke in dieser Lage sinnvoll und im gedachten Maß der baulichen Nutzung auch verträglich mit der Umgebung.

Der Ortsrand trägt wesentlich zur harmonischen Einbindung Buchbrunns in die Landschaft bei. Dies ist einer der Stärken Buchbrunns, die es auch im Zuge einer Dorferneuerung zu fördern gilt.



Vortrag - Beratung / Beschluss

lfd. Nr.	anw.	für	gegen	
		den	den	
		Beschluss	Beschluss	
				<p>Eine Bebauung der betreffenden Grundstücke bis an den westlich angrenzenden Wirtschaftsweg sollte daher nicht erfolgen. Vielmehr ist hier ein Übergang in die Flur wünschenswert, der durch einen ca. 10 m breiten Streifen mit Bäumen und Sträuchern geschaffen werden könnte.</p> <p>Die Gemeinde wird gebeten zu prüfen, ob es nicht zweckmäßig wäre, für dieses Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.</p> <p>Beschluss: Die Gemeinde Buchbrunn hat den wirtschaftlichen Weg einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gewählt, um gerade den Erlass eines kostenintensiven Bebauungsplanes zu vermeiden. Nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist die Festlegung einzelner Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 möglich. Dabei können auch z. B. die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen oder private Grünflächen festgesetzt werden. Ein 10 m breiter Grünstreifen zum Außenbereich hin wäre zwar wünschenswert, jedoch im Hinblick auf die tatsächlich vorhandenen Grundstücksverhältnisse überdimensioniert: So wäre beispielsweise das Grundstück Flurnr. 67 der Gemarkung Buchbrunn nicht mehr bebaubar. Die Gemeinde trifft daher folgende ergänzende Festsetzung: „Die Abgrenzung zur bestehenden Straße hat mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten - in einer Mindestdiefe von 2 m - mit heimischen Gehölzen zu erfolgen. An den Grundstücksgrenzen sind Sichtschutzhecken bis max. 2,00 m Höhe zulässig (Verwendung heimischer Gehölze in natürlicher Wuchsform). Abgrenzungen in Form von Spanndraht, Maschengewebe, Holzmaterial, Mauerwerk (z. B. Beton, Naturstein, Ziegelstein) dürfen 1,50 m Höhe nicht überschreiten. Spanndraht und Maschengewebebezäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.“</p>
310	12	12	0	<p>Deutsche Telekom AG Niederlassung Bayreuth Sehr geehrte Damen und Herren, gegen den Erlass der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Bereich Ringstr. / Hühnerberg durch die Gemeinde Buchbrunn bestehen unsererseits keine Einwände. Im und am Rande des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens (siehe beigefügte Bestandsplan). Wir weisen Sie besonders darauf hin, das dieser Bestandsplan nur für Ihre Planungszwecke bestimmt ist und nicht an Dritte weitergegeben werden darf. Die betroffenen, unversorgten Grundstücke werden im Zuge einer Erschließung mit Telekommunikationsinfrastruktur angeschlossen.</p>



Vortrag - Beratung / Beschluss

lfd. anw. für gegen
Nr. den Beschluss



ATV-Nr.: Kein aktiver Auftrag		ATV-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI/NE	Süd (Beynuth)		
PTI	Werbung		
ONS	Kibitzung	AsB	1
Bemerkung:		VsB	
		Name	sachs.roland
		Datum	25.08.2010
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1000
		Blatt	1

Beschluss:

Die Gemeinde Buchbrunn nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.



Vortrag - Beratung / Beschluss

lfd. Nr.	anw.	für den Beschluss	gegen	
311	12	12	0	<p>Bayer. Bauernverband Kitzingen</p> <p>Sehr geehrte Frau Thoma, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>von den im Planungsbereich befindlichen bzw. an den Planungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben sind unvermeidliche Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen für die künftige Wohnbevölkerung zu erwarten. Die neu hinzuziehenden Dorfbewohner sind rechtzeitig davon zu informieren und haben diese Immissionen zu dulden.</p> <p>Die bestehende Ringstraße wurde im Zuge der Flurbereinigung als Umgehungsstraße für die landwirtschaftlichen Nutzfahrzeuge geschaffen. Sie dient dazu den landwirtschaftlichen Verkehr in der Ortschaft zu verringern. Um künftige Konflikte zwischen Landwirtschaft und den neuen Anwohnern zu vermeiden und den landwirtschaftlichen Verkehr nicht durch parkende Fahrzeuge zu behindern, ist die Ringstraße entweder zu verbreitern oder aber es sind Parkbuchten in den einzelnen Grundstücken anzulegen. Die Umzäunung der Grundstücke ist soweit zurück zu verlegen, dass auch breite landwirtschaftliche Maschinen im Gegenverkehr die Ringstraße passieren können.</p> <p><u>Beschluss:</u> Der Bebauungsplan weist MD (Dorfgebiet) aus: Ein solches Gebiet dient nicht nur der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, sondern u. a. auch dem Wohnen. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ist vorrangig Rücksicht zu nehmen (§ 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO); die zulässigen Immissionsgrenzwerte sind von allen Beteiligten einzuhalten. Im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung: Danach sind erforderliche Stellplätze grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu schaffen. Für die Anlage öffentlicher Stellplätze in der Ringstraße oder eine Verbreiterung der Ringstraße selbst besteht deshalb kein erkennbarer Bedarf. Für die Nutzung privater Grundstücksflächen durch den landwirtschaftlichen Maschinenverkehr besteht keine Rechtsgrundlage.</p>
312	12	12	0	<p>N-ergie Netz GmbH</p> <p>Sehr geehrte Frau Thoma,</p> <p>in der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan über unsere Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Dieser Bestandsplan besitzt nur informellen Charakter.</p> <p>Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH.</p> <p>Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort, insbesondere – auch zum Anschluss von Erneuerbaren Energien - weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen befinden, die nicht in unserem Plan dokumentiert sind und über die wir keine Auskunft geben können. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.</p> <p>Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden.</p> <p>Sind keine Gehwege geplant, empfehlen wir die Errichtung eines Versorgungstreifens von ca. 1,00 m Breite.</p>



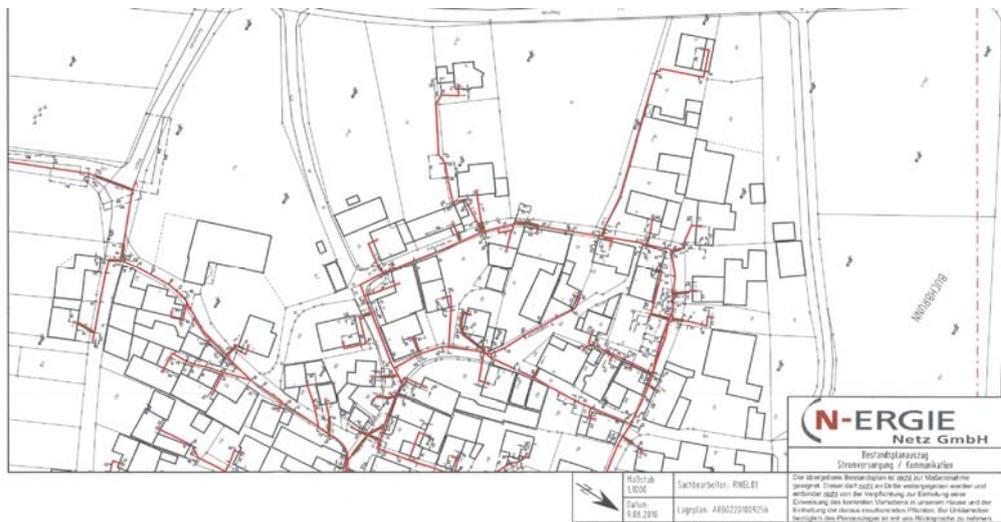
Vortrag - Beratung / Beschluss

lfd. anw. für gegen
Nr. den Beschluss

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. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

Wir bitten Sie zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.

Teilen Sie uns bitte den Beginn der Erschließungsarbeiten - wenn möglich 3 Monate vor Baubeginn - mit, damit wir die erforderlichen Maßnahmen veranlassen können.



Beschluss:

Die Gemeinde Buchbrunn nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

§ 5 der Klarstellungssatzung wird durch folgenden Hinweis ergänzt:

„Zwischen Baumstandorten und Stromversorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Die Lage der Stromversorgungsleitungen ergibt sich aus dem Bestandsplanauszug:



Die N-ergie Aktiengesellschaft Nürnberg, 90461 Nürnberg, Hainstraße 34, sollte bei



lfd. Nr.	anw.	für den Beschluss	gegen	Vortrag - Beratung / Beschluss								
313	12	12	0	<p>öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.</p> <p>Bayerisches Landesamt für Denkmalspflege Schloß Seehof Memmelsdorf</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in Teilflächen (Fl.Nrn. 77, 81/1, 142, 143, siehe auch Karte unter § 5 Hinweise) des Geltungsbereiches liegt folgendes Bodendenkmal vor:</p> <p>Siedlungsspuren vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (D-6-6226-0146)</p> <p>Bauvorhaben und sonstige Erdingriffe in diesen Teilflächen bedürfen der Erlaubnis gem. Art.7 Abs. 1 DSchG.</p> <p>Wir bitten daher den Text unter § 5 Hinweise, Denkmalschutz, entsprechend zu ändern.</p> <p>Für Bauvorhaben oder sonstige Erdingriffe außerhalb der Denkmalfläche ist der Hinweis auf Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG ausreichend.</p> <p>Beschluss: Die Gemeinde Buchbrunn wird den Hinweis entsprechend überarbeiten.</p>								
314	12	12	0	<p>Autobahndirektion Nordbayern Dienststelle Würzburg</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>das geplante Gebiet befindet sich ca. 1,8 km von der BAB A7 entfernt. Belange der Autobahndirektion Nordbayern werden nicht berührt.</p> <p>Vorsorglich weisen wir auf die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 03.08.1988 Nr. II B/8-4641.1-001/87 (MABL Nr. 16/1988) hin und teilen nachstehend die zur Bemessung von Schallschutzmaßnahmen erforderlichen Angaben mit:</p> <p>AK Biebelried – AS Kitzingen</p> <table border="0"> <tr> <td>1. Verkehrsbelastung lt. BVZ DTV 2005</td> <td>25.400 Kfz./24 Std.</td> </tr> <tr> <td>2. Prognosebelastung für 2020</td> <td>40.000 Kfz./24 Std.</td> </tr> <tr> <td>3. LKW-Anteil (Tag/Nacht)</td> <td>15/25 %</td> </tr> <tr> <td>4. Steigungen kleiner als</td> <td>5 %</td> </tr> </table> <p>Beschluss: Die Gemeinde Buchbrunn nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und fügt sie auszugsweise den Hinweisen zur Klarstellungssatzung an.</p>	1. Verkehrsbelastung lt. BVZ DTV 2005	25.400 Kfz./24 Std.	2. Prognosebelastung für 2020	40.000 Kfz./24 Std.	3. LKW-Anteil (Tag/Nacht)	15/25 %	4. Steigungen kleiner als	5 %
1. Verkehrsbelastung lt. BVZ DTV 2005	25.400 Kfz./24 Std.											
2. Prognosebelastung für 2020	40.000 Kfz./24 Std.											
3. LKW-Anteil (Tag/Nacht)	15/25 %											
4. Steigungen kleiner als	5 %											



Vortrag - Beratung / Beschluss

lfd. Nr.	anw.	für den Beschluss	gegen den Beschluss	
315	12	12	0	<p>Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg - Servicestelle Würzburg</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> Wasserversorgung: Bei der Ausweisung ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Da die Wasserversorgung durch die LKW Kitzingen erfolgt, sind diese zu dem Vorhaben zuzuhören. Die errechneten Wasserverluste lagen 2008 bei rund 8 %, 2009 bei rund 13 %. Im Hinblick auf § 5 Wasserhaushaltsgesetz (sparsame Verwendung des Wassers) sowie das „unterfränkische Wassermangelgebiet“ sollten die Ursachen erkundet und beseitigt werden. Abwasserbeseitigung: Bei der abwassertechnischen Erschließung ist zu prüfen, ob das weiterführende Netz mit seinen Sonderbauwerken (z. B Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken) ausreichend leistungsfähig ist. Insbesondere sollte geprüft werden, ob der Bereich der Ergänzungssatzung in der aktuellen Kanalisationsplanung nach Flächenumgriff, Versiegelungsgrad und Abwasseranfall entsprechend berücksichtigt ist. Bei der abwassertechnischen Erschließung ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt. <u>Fremdwasser</u> ist getrennt von der Kanalisation abzuleiten. Bei hohen Grundwasserständen sind Bauweisen zu wählen, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen (zum Beispiel: wasserdichte Wannen). Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar. Niederschlagswasser: Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine <u>Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone</u> zu befürworten. Bei der Planung von Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen und Vorgaben des DWA - Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Die in dem Merkblatt enthaltenen Nachweise sind zu führen. Es ist zu prüfen, inwieweit eine wasserrechtliche Behandlung (von Einleitungen) erforderlich ist. Altablagerungen: Altablagerungen im Planbereich sind uns nicht bekannt. Sollten Altablagerungen angetroffen werden, sind sie in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu erkunden und zu beseitigen. <p>Beschluss:</p> <p>Zu 1: Wasserversorgung: Die Stellungnahme betrifft nicht die Klarstellungssatzung, sondern die Wasserversorgung der Gemeinde Buchbrunn insgesamt: Die Gemeinde hat dazu bereits Anfang 2010 die Nachwerte ermittelt und wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Wasserverlusten auf den Grund gehen.</p> <p>Zu 2: Abwasserbeseitigung: Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung ist bereits seit den 90er Jahren im Flächennutzungsplan als MD-Fläche dargestellt; das noch unbebaute Einzugsgebiet des Kanals „Am Hühnerberg“ wurde zum großen Teil als Wohngebiet mit 40 % versiegelter Fläche berücksichtigt. Lediglich Bereiche mit Obstwiesen wurden mit 25 % versiegelter Fläche angesetzt. Somit ist der vorhandene Kanal DN 400 für eine durchschnittliche Versiegelung der unbebauten Flächen von ca. 35 % berechnet worden und hydraulisch ausreichend. Die vorhandene abwassertechnische Erschließung wird der Klarstellungssatzung beigefügt.</p> <p>Zu 3 und 4: Die Gemeinde Buchbrunn nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p> <p>Folgende Grundstückseigentümer gaben eine Stellungnahme ab, die nachfolgend wieder gegeben wird; die Gemeinde Buchbrunn fasst hierzu folgende Abwägungsbeschlüsse:</p>



Vortrag - Beratung / Beschluss

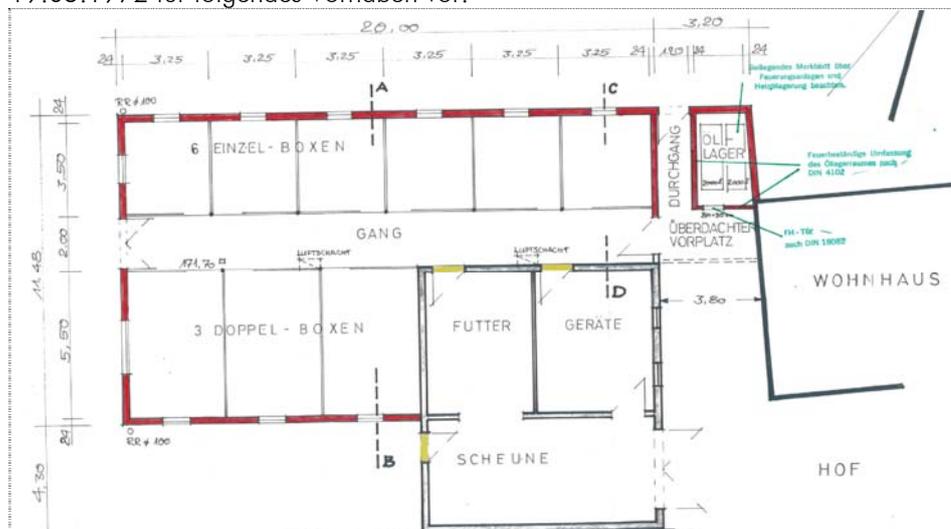
lfd. Nr.	anw.	für den Beschluss	gegen	
316	12	12	0	<p>Heinrich Kahl</p> <p>Sehr geehrte Frau Thoma</p> <p>Ich möchte keine Ausweisung meines Grundstückes Am Hühnerberg 26 (Flur-Nr. 81/1) zum Baugebiet. Mein Grundstück soll weiterhin so genutzt werden, wie es bereits seit Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens im Jahr 1969 der Fall ist. Zudem bestrebt ein weiterer Anlieger in diesem Bereich eine Landwirtschaftliche Maschinenhalle zu errichten. Somit wird dieser Bereich als Wohngebiet völlig ungeeignet.</p> <p>Demnach spreche ich mich ausdrücklich gegen den Erlass einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Bereich Ringstraße/ Am Hühnerberg aus und werde die bestehende Nutzung des Grundstückes auch mit rechtlichen Mitteln durchsetzen.</p> <p>Beschluss: Die Nutzungsmöglichkeit für das Grundstück Flurnr. 81/1 der Gemarkung Buchbrunn verändert sich nur dahingehend, dass bisher im Außenbereich befindliche Teilflächen durch den Erlass der Klarstellungssatzung jetzt grundsätzlich bebaubar werden. Die Argumentation einer Verschlechterung des Grundstücks kann nicht nachvollzogen werden. Das Grundstück ist nutzbar wie bisher. Der Bebauungsplan weist MD (Dorfgebiet) aus, nicht WA (Wohnen): Ein solches Gebiet dient neben der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, auf deren Belange vorrangig Rücksicht zu nehmen ist, u. a. auch dem Wohnen. Die Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle ist damit im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung grundsätzlich zulässig.</p>
317	12	12	0	<p>Gerhard Latzel</p> <p>Heute, am 16. August 2010 spricht Herr Gerhard Latzel vor und erhebt folgende Einwendungen gegen den Erlass einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Bereich Ringstraße / Hühnerberg insgesamt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Meine Pferdehaltung kann ich ohne die Grundstücke nicht weiter betreiben; ich bräuchte ggfs. ein Ersatzgrundstück in Stallnähe. ▶ Auf dem Grundstück Flurnr. 67 der Gemarkung Buchbrunn ist ein Rohrleitungsrecht zugunsten der Gemeinde Buchbrunn eingetragen; das Grundstück ist deshalb nicht bebaubar. ▶ Die Erschließung Wasserversorgung / Entwässerung soll über den Hühnerberg erfolgen. Ich bitte um Mitteilung, wie eine solche Erschließung konkret geplant ist, da sie über mein bestehendes Anwesen erfolgen müsste und dies technisch nicht machbar ist. <p>Beschluss:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Nach Kenntnisstand der Gemeinde Buchbrunn wird die bestehende Pferdehaltung nicht auf landwirtschaftlicher Basis betrieben. Die Zulässigkeit der Pferdehaltung beurteilt sich jedoch nicht danach, sondern danach, ob Auswirkungen einer Pferdehaltung dem Nachbarn zuzumuten sind. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Grundstückseigentümer die Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Anspruch nehmen kann; denn bezüglich Art, Ausmaß und Intensität der Auswirkungen ist es unerheblich, ob der Halter der Pferde ein „privilegierter Landwirt“ oder ein Nichtlandwirt ist. Pferde verursachen anerkanntermaßen weit weniger Immissionen als die bereits als immissionsarm geltenden Rinder. Im Unterschied zur Rinder- und Schweinehaltung gibt es für die Haltung von Pferden keine Regelwerke, die Mindestabstände zur angrenzenden Wohnbebauung enthalten. Auf ein Vorhaben zur Haltung von Pferden können die entsprechenden Regelwerke für die Rinderhaltung als Orientierungshilfe angewendet werden (Orientierungssätze aus dem Beschluss des 14. Senats vom 2. September 2010 Nr. 14 ZB 10.604). ▶ Für die Pferdehaltung liegt ein Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes Kitzingen vom



Vortrag - Beratung / Beschluss

lfd. anw. für gegen
Nr. den Beschluss

19.05.1972 für folgendes Vorhaben vor:



Aus den Darstellungen ist der Rückschluss auf eine genehmigte Pferdehaltung mit einem Umfang von insgesamt 12 Pferden zu ziehen.

Auf die hierzu eingeholte, ergänzende Stellungnahme des Landratsamtes Kitzingen vom 26.10.2010 wird hingewiesen:

„Die Satzung definiert zum einen die Grenze zwischen dem bebaubaren Innenbereich nach § 34 BauGB und dem Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Grenzziehung ergibt sich aus dem Wegenetz in Zusammenschau mit den vorhandenen Gebäuden. Im südlichen Geltungsbereich ist sie großzügiger abgefasst und zieht auch Flächen mit ein, die vorher wohl eher dem Außenbereich zu zurechnen waren. Über die Grenzziehung hinaus enthält die Satzung nur die Festsetzung der Nutzung und zwar "Dorfgebiet". Dies ist aber nichts Neues, sondern stellt fest, was ohnehin in der umgebenden Bebauung gilt und auch im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs schon so war. Zur Pferdehaltung "Latzel" auf den Flur-Nr. 67, 68 und 69 ist festzustellen, dass diese Bestand hat und auch 1972 schon einmal Gegenstand einer Baugenehmigung war. Die Satzung greift in diesen Bestand nicht ein. Sie bringt auch keine neue Aussage bezüglich der Nachbarschaft auf Flur-Nr. 70, 70/1 und 71, sie stellt aber klar, dass Flur-Nr. 75 zukünftig und sehr wahrscheinlich auch schon in der Vergangenheit bebaubar war und ist.

Wenn Beschwerden über die Pferdehaltung eingehen sollten, so ist dies zu prüfen:

- ▶ Hat sich die Pferdehaltung verändert (zugenommen in den letzten Jahren)?
- ▶ Wird die Pferdehaltung ordnungsgemäß betrieben?
- ▶ Wie wird mit Mist und Abwasser umgegangen?
- ▶ Gibt es Grenzen, die überschritten werden?

Aber diese Fragen können genauso ohne die Satzung gestellt werden, denn Flur-Nr. 75 könnte m. E. auch ohne sie bebaut werden. Die wirklich neu bebaubaren Flächen liegen dagegen mindestens 100 m südlich den Anwesens Latzel. Aber auch dort müssen sich Bauherrn verhalten lassen, dass sie auf einen vorhandenen Bestand getroffen sind und können sich m. E. nicht berechtigt beschweren, soweit Herr Latzel die o. a. Fragen positiv beantworten kann.

Ansprüche nach §§ 39 BauGB¹ können m. E. nicht gegen die Gemeinde geltend gemacht werden.“

- ▶ Ein Verlegen der bestehenden Rohrleitung (grundbuchrechtliche Sicherung vorhanden) auf Grundstück Flurnr. 67 der Gemarkung Buchbrunn ist grundsätzlich möglich, sobald der Grundstückseigentümer eine Bebauung der Flächen beabsichtigt.

Kitzingen, 15.11.2010

Gemeinde Buchbrunn

F r i e d e r i c h, Erster Bürgermeister

¹ § 39 BauGB – Vertrauensschaden: Haben Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren. Dies gilt auch für Abgaben nach bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften, die für die Erschließung des Grundstücks erhoben wurden.

**Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
„Am Hühnerberg“
zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen
in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile
der Gemeinde Buchbrunn
Vom 15.11.2010**

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Bereits 1996 beabsichtigte die Gemeinde Buchbrunn den Erlass einer Abrundungssatzung für den westlichen Bereich der Gemeinde zwischen den Wegen Flurnr. 361 (ehem. Straße „Nördlicher Hühnerberg“) und Flurnr. 233 (ehem. Straße „Bahnhofstraße“) jeweils der Gemarkung Buchbrunn:



Diese Abrundungssatzung trat jedoch zu keinem Zeitpunkt in Kraft.

Hintergrund des beabsichtigten Satzungserlasses war damals eine Bauvoranfrage für das jetzige Grundstück Flurnr. 73/1 der Gemarkung Buchbrunn (ehem. Flurnr. 73):

Mit Beschluss vom 13.06.1996 erteilte die Gemeinde ihr Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem o. g. Grundstück.

Mit der Realisierung dieses Vorhabens entstand ein Einfamilienwohnhaus im Außenbereich, eine baurechtlich unbefriedigende Situation.

Im Februar 2010 wurde bei der Gemeinde Buchbrunn eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flurnr. 77 der Gemarkung Buchbrunn eingereicht.

Nach rechtlicher Auffassung des Landratsamtes Kitzingen (Schreiben des Landratsamtes Kitzingen vom 15.04.2010) war eine baurechtliche Genehmigung des Vorhabens nur unter der Voraussetzung zu erteilen, dass die Gemeinde Buchbrunn das entsprechende Baurecht schafft, z. B. durch den Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB:

Sehr geehrter Herr Schmidt,

wir haben Ihre formlose Anfrage überprüft und festgestellt, dass Aussicht auf Erteilung einer Baugenehmigung besteht unter der Voraussetzung, dass die Gemeinde Buchbrunn vorher eine Ortsabrundungssatzung für den westlichen Teil der Gemeinde (insbesondere entlang des Weges Fl.-Nr. 567) in Kraft setzt, so dass die Fl.-Nr. 73, 73/1, 75, 77 und 81/1 dem Innenbereich zuzurechnen sind. Die rechtskräftige Satzung ist zwingend notwendig. !

Die Beteiligung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege hat ergeben, dass gegen die Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand besteht. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schloss Seehof) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

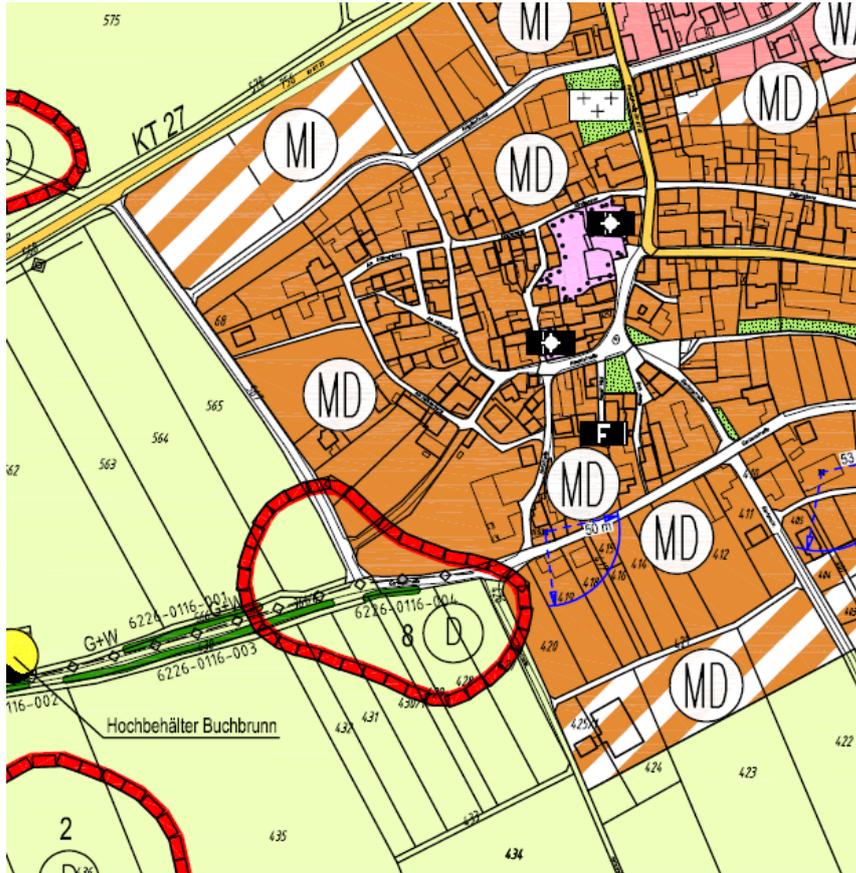
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

Wir weisen aber darauf hin, dass dieses Schreiben noch keinen endgültigen Anspruch auf Genehmigung der Bauvorhaben eröffnet, insbesondere fehlen wichtige Einzelheiten in den eingereichten Unterlagen (u. a. Sicherung der Erschließung), es sind ggf. noch Fachstellen zu dem Antrag zu hören und die Nachbarn wurden noch nicht beteiligt.

Aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung, des dadurch entstandenen unklaren Verlaufs der Grenze zwischen unbeplantem Innenbereich (§ 34 BauGB) und Außenbereich (§ 35 BauGB) sowie der neuerlichen Bauvoranfrage auf Flurnr. 77 der Gemarkung Buchbrunn entstand die Erforderlichkeit zum Erlass der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

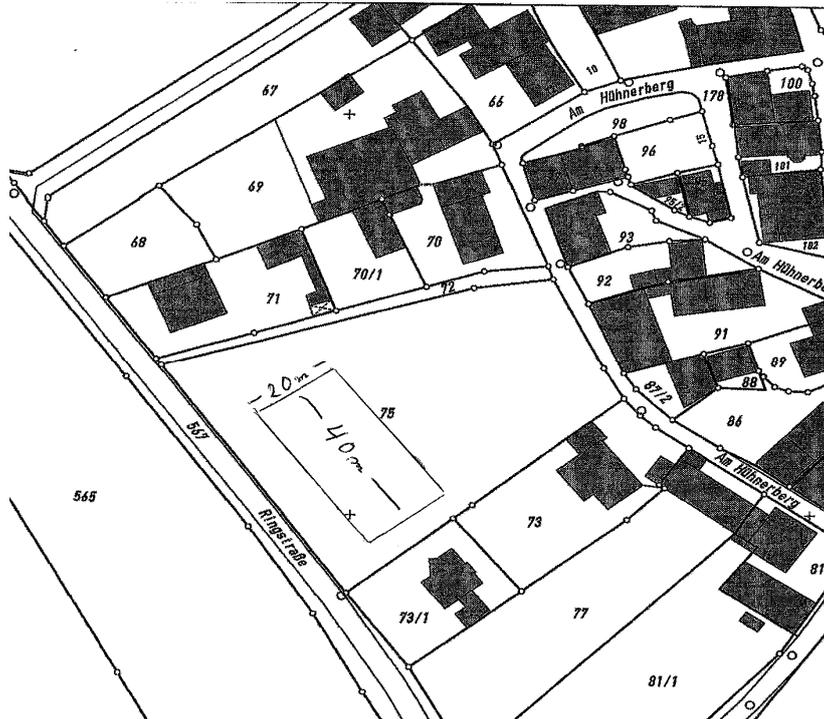
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan i. d. F. der 1. Änderung vom 18.10.2010 trifft für den Planungsbereich folgende Darstellungen:



nicht maßstäblich

Die vorliegende Satzung wurde hieraus ordnungsgemäß entwickelt und schafft die Voraussetzungen für das Entstehen eines Dorfrands, der als MD geprägt ist:

- In den Geltungsbereich der Satzung wurde insbesondere auch das Grundstück Flurnr. 142 der Gemarkung Buchbrunn einbezogen: Das Grundstück dient dem landwirtschaftlichen Betrieb Arthur Geißendörfer;
- Für das Grundstück Flurnr. 75 der Gemarkung Buchbrunn wurde im Sommer 2010 eine formlose Bauvoranfrage zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle eingereicht:



- Auf dem Grundstück Flurnr. 67 der Gemarkung Buchbrunn besteht zudem eine baurechtlich genehmigte Pferdehaltung.

Die Gemeinde Buchbrunn bot den Anliegern an, die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke zu erwerben, es bestand jedoch keinerlei Verkaufsbereitschaft.

Eine ausreichende Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser) der Grundstücke ist bereits vorhanden.

Umweltbericht

Die Abgrenzung zur offenen Flur hat mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten - in einer Mindestdiefe von 2 m - mit heimischen Gehölzen zu erfolgen. An den Grundstücksgrenzen sind Sichtschutzhecken bis max. 2,00 m Höhe zulässig (Verwendung heimischer Gehölze in natürlicher Wuchsform). Abgrenzungen in Form von Spanndraht, Maschengewebe, Holzmaterial, Mauerwerk (z. B. Beton, Naturstein, Ziegelstein) dürfen 1,50 m Höhe nicht überschreiten. Spanndraht und Maschengewebebezäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

Für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung besteht keine UP-Pflicht; die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich.

Kitzingen, 15.11.2010
Gemeinde Buchbrunn

F r i e d e r i c h
Erster Bürgermeister