



Gemeinde Buchbrunn
(Landkreis Kitzingen)

3. Änderung

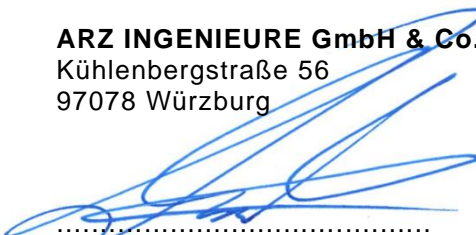
**Flächennutzungsplan
Gemeinde Buchbrunn**

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 30. November 2023
Geändert:


.....
(Unterschrift)

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
A) Anlass und Zweck der Planung	3
B) Stand der Bauleitplanung	4
C) Bestandsanalyse	6
1. Lage im Raum	6
2. Demographie	7
3. Natur und Landschaft	9
4. Siedlungsstruktur	10
4.1 Allgemein	10
4.2 Infrastruktur	13
D) Planung	15
1. Ausgangsüberlegungen	15
2. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	17
3. Siedlungsentwicklung	17
4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
5. Neuausweisung	18
E) Durchführung des Verfahrens	19
1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	19
2. Aufstellungsbeschluss	19
3. Frühzeitige Beteiligung	19
4. Auslegung	20
5. Feststellungsbeschluss	20
6. Genehmigungsvermerk	21
7. Bekanntmachung der Genehmigung	21

A) Anlass und Zweck der Planung

Für die Gemeinde Buchbrunn besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan, dessen 1. Änderung im Jahr 2010 durchgeführt wurde.

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

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

Im Bereich der geplanten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Buchbrunn ein dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO zu errichten. Hierzu ist die Umwidmung von Flächen, die derzeit als „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO, als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO bzw. als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen sind, erforderlich.

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

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes befasst sich im Wesentlichen mit der Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets gemäß § 5a BauNVO.

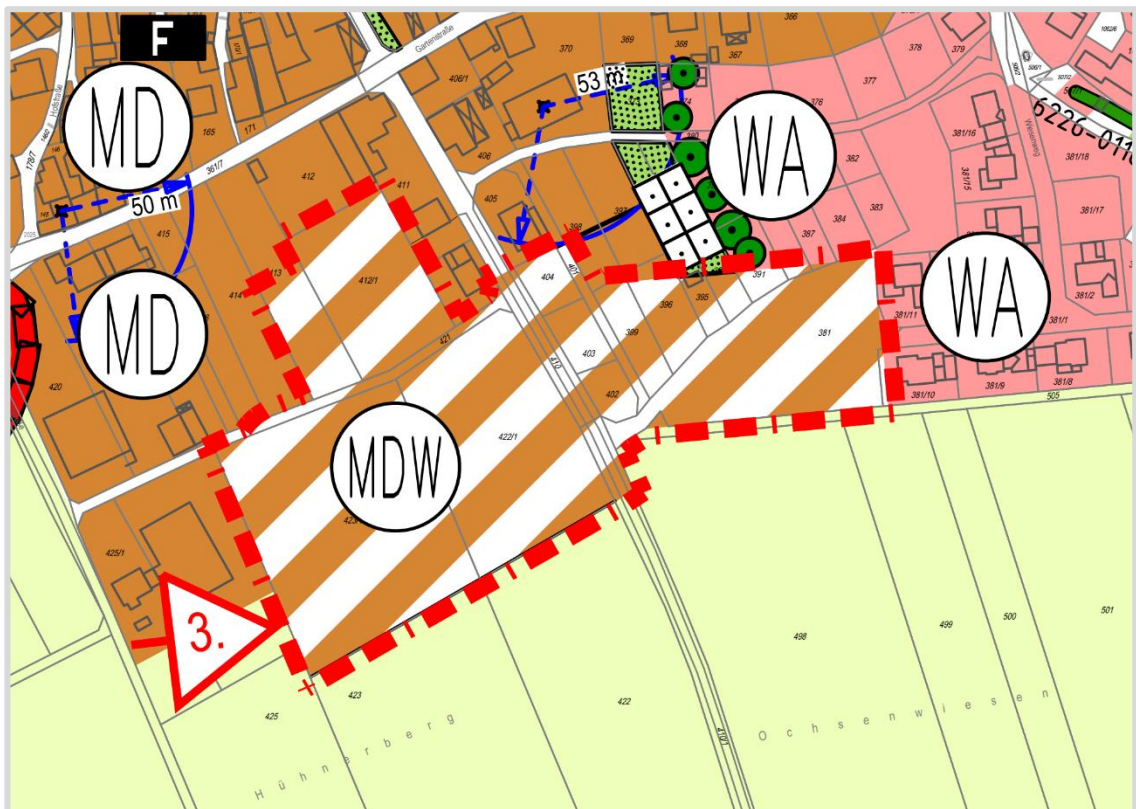
Die vorliegende 3. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält nur den relevanten Planausschnitt aus der gesamten Gemeinde.

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die derzeit im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD), als allgemeines Wohngebiet (WA) und als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesenen Bereiche einer neuen Nutzung als dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO zugeführt werden.

Für die Änderung der Teilflächen gibt es folgende Veranlassung:

Die Gemeinde Buchbrunn stellt eine typische Pendlergemeinde für das angrenzende Mittelzentrum Kitzingen und das Regionalzentrum Würzburg dar. Buchbrunn definiert sich daher in weiten Teilen über die hohe Qualität als beliebter Wohnstandort. Ziel der Gemeinde ist es die hohe Lebensqualität ihrer Einwohner zu gewährleisten und stetig zu verbessern.

Sie möchte jedoch auch Flächen zur Ansiedlung von neuen und für die Erweiterung von bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben sowie für Gewerbe bereitstellen.



B) Stand der Bauleitplanung

Für die Gemeinde Buchbrunn besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993/1994, genehmigt am 20. September 1994 und in Kraft getreten am 26. Januar 1998.

Seitdem wurde der Flächennutzungsplan durch die 1. Änderung im Jahr 2010 fortgeschrieben. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch die Gemeinde eingestellt.

Innerhalb des Gemeindegebietes besteht eine Vielzahl rechtskräftiger Bebauungspläne. Eine aktualisierte Gesamtdarstellung liegt mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in digitalisierter Form vor.

C) Bestandsanalyse

1. Lage im Raum

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

Buchbrunn liegt im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Die Entfernung zum Mittelzentrum Kitzingen beträgt ca. 4 km. Zum Regionalzentrum Würzburg, dem wirtschaftlichen und kulturellen Zentrum Unterfrankens, beträgt die Entfernung ca. 15 km.

Der Gemeinde Buchbrunn verfügt nur eingeschränkt über Gewerbe bzw. Industrie, die lokal Arbeitsplätze bereitstellen. Ein großer Teil der Bevölkerung arbeitet daher außerhalb des Gemeindegebietes.

Buchbrunn stellt eine typische Pendlergemeinde für das Regionalzentrum Würzburg sowie das Mittelzentrum Kitzingen dar. Es besteht ein deutliches Arbeitsplatzdefizit.

Bedingt durch seine Lage ist Buchbrunn ein beliebter Wohnstandort. Es liegt eine hohe landwirtschaftliche Nutzung vor. Gewerbe siedelt sich aufgrund der Infrastruktur überwiegend im Mittelzentrum Kitzingen bzw. im Gewerbegebiet der Stadt Dettelbach an.

2. Demographie

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 flüchtlingsbedingen 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 Bevölkerungszahlen liegen damit höher als die 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 vorgelegt. Die dortigen Varianten kommen für das Jahr 2033, je nach Berechnungsparametern zu Einwohnerzahlen, in unterschiedlichen Varianten auf 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 – abhängig 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“ (1.186EW - 1132EW) besteht Bedarf für ca. 22 neue Wohneinheiten.

Neben dem reinen Bedarf an Wohnbauland ergibt sich auch der Bedarf nach 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 Wohngebiets Rechnung zu tragen.

Es sollen in den nächsten Jahren und in mehreren Bauabschnitten bis zu 19 neue Baurechte für Wohnnutzung, 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.

3. Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich von als Naturschutzgebiet kartierten Flächen. Gegenüber dem bislang gültigen Flächennutzungsplan werden neben Flächen die bereits als Dorfgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind auch bislang als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzte Flächen zukünftig als dörfliches Wohngebiet festgesetzt.

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

Details können dem Umweltbericht sowie dem speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Hühnerberg“ entnommen werden bzw. werden auf der Ebene des Bebauungsplans behandelt.

Der Umweltbericht liegt als eigenständiges Dokument des Planungsbüros Simon Mayer, Erlabrunn zur Änderung des Flächennutzungsplans vor. Alle weiteren Informationen und Ausführungen sind in diesem Dokument wiedergegeben.

4. Siedlungsstruktur

4.1 Allgemein

Die Siedlungsstruktur wird durch die 3. Änderung insoweit beeinflusst, als anstelle der bislang vorgesehenen Flächen für ein Dorfgebiet bzw. ein allgemeines Wohngebiet nunmehr ein dörfliches Mischgebiet ausgewiesen wird.

Buchbrunn befindet sich im „Allgemeinen Ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. Hier soll insbesondere die Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg (2) soll der ländliche Bereich der Region weiter gestärkt werden, um damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region zu dienen.

Die Neuansiedlung von entsprechenden MDW-Flächen ist von wesentlicher Bedeutung, um die gesellschaftlichen und dörflichen Strukturen im Ort aufrecht zu erhalten und ggf. zu stärken.

Gemäß Ziel 3.2 LEP, Ziel 3.2 B II RP2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG sollen zunächst die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen ausgeschöpft und vorrangig genutzt werden.

Fehlende Erweiterungs- und Modernisierungsmöglichkeiten sind jedoch ein Grund dafür, dass kleine Betriebe aufgelassen werden oder zu größeren Einheiten verschmolzen werden, die in größere und zentral gelegene Kommunen abwandern. Dies führt in Folge zur Abwanderung junger Menschen und den damit einhergehenden demografischen Konflikten.

Dem Verlust von Betrieben im gesamten Gemeindegebiet möchte die Gemeinde Buchbrunn mit der geplanten Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets entgegenwirken.

In der Gemeinde Buchbrunn sowie im gesamten Gebiet der MainLandAllianz besteht eine hohe Nachfrage nach Bauland, Häusern oder Wohnungen, sodass die Nachfrage nicht gedeckt werden kann. Tatsächlich leerstehende Gebäude und Anwesen befinden sich in Privathand und können durch die Gemeinde nicht reaktiviert werden. Bei entsprechenden Anwesen fehlt daher ein Eingriffs- oder Zugriffsrecht der Gemeinden, sodass diese Anwesen nicht der Innenentwicklung zugeführt werden können. Dies wurde auch im integrierten ländlichen Entwicklungskonzept beschrieben.

Weiterhin wird im ILEK festgestellt:

„Die gegenwärtigen und zukünftig zu erwartenden demographischen und ökonomischen Rahmenbedingungen der Projektregion werden teilweise zu vermehrtem Gebäudeleerstand in zentralen Lagen führen. Parallel kommt es zur Ausweisung neuen Baulandes für Einfamilienhäuser. Hier sollte darüber nachgedacht werden, die Innenentwicklung der Dörfer zu stärken und ihr eine reelle Chance vor der Außenentwicklung, also der Ausweisung von Neubaugebieten, zu geben.“

Diesem Ziel geht die Gemeinde Buchbrunn mit großem Engagement nach. Eigentümer leerstehender Gebäude oder ungenutzter landwirtschaftlicher Hallen werden aktiv durch den Bürgermeister und die Gemeinderäte angesprochen. Über die MainLandAllianz wird zudem eine Impulsberatung angeboten und ein Innenentwicklungspreis ausgelobt. Die Attraktivität von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden wird zudem über eine Förderung der Entsorgungskosten gesteigert.

Da durch die Innenentwicklung aber der tatsächliche Bedarf bzw. die aktuelle Nachfrage nach Grundstücken nicht gedeckt werden kann, ist zeitgleich auch die Erschließung zusätzlicher Flächen erforderlich.

Positive Erfahrungen aus anderen Gemeinden der Allianz haben gezeigt, dass eine hohe Nachfrage auch in den kleinen Orten besteht und entsprechende Parzellen kurzfristig veräußert werden können.

Dies führt zu einer Stärkung der kleinen Gemeinden und somit zu einer Stärkung des ländlichen Raums. Weiterhin konnte 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. So wurde mit großem kommunalem Engagement der Dorfladen „Kummrei“ geschaffen, um eine ortsnahe Versorgung sicherstellen zu können. Zudem besteht ein reges Vereinsleben, das von der Gemeinde nach Kräften unterstützt wird. Diese Investitionen in die Infrastruktur der Dorfgemeinschaft steigern den Wohnwert der Gemeinde und viele junge Familien bleiben vor Ort.

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 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, das im Flächennutzungsplan teilweise bereits als Dorfgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet dargestellt ist und mit der 3. Änderung 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 stattfindet.

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

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

Auf der Basis der regen Nachfrage nach Flächen für landwirtschaftliche Betriebe und Bauland wird nur in dem Umfang Fläche als Baufläche ausgewiesen, wie es auch dem tatsächlichen Bedarf entspricht.

Die Gemeinde Buchbrunn ist im Besitz der Grundstücke im Plangebiet und wird diese direkt vermarkten.

Die Gemeinde Buchbrunn beabsichtigt, bei Erwerb eines Grundstückes die Eigentümer zur Bebauung des Grundstückes zu verpflichten. Der Bau soll in einem Zeitraum von **drei** Jahren ab Rechtskraft des Kaufvertrages fertiggestellt werden. Näheres wird im Kaufvertrag geregelt.

Abschließend ist festzustellen, dass ein begründeter und objektiver Bedarf nach Bauflächen besteht. Ein konkreter und unauflösbarer Konflikt zu dem Ziel der Raumordnung der Vermeidung der Zersiedlung und des Flächensparens nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG neu ist nicht zu erkennen.

4.2 Infrastruktur

Das Plangebiet wird im Norden durch die bestehende Bebauung sowie eine Kleingartenanlage begrenzt. Östlich grenzt ebenfalls die geschlossene Bebauung der Ortslage an. Im Süden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen grenzen Wohngebäude, landwirtschaftliche Betriebe sowie weitere Wohngebäude an.

Das Plangebiet wird über die bestehende Ortsstraßen Gartenstraße und Wiesenweg erschlossen.

Würzburg, das wirtschaftlich-kulturelle Zentrum Unterfrankens, liegt ca. 15 km westlich von Buchbrunn und ist über die Kreisstraße KT 27 sowie die Bundesstraße B 8 gut erreichbar.

Das Mittelzentrum Kitzingen liegt ca. 4 km südlich von Buchbrunn und ist über die Kitzinger Straße bzw. die B 8 sehr gut erreichbar.

Zudem liegt die Anschlussstelle Kitzingen der Bundesautobahn A 7 sowie das Autobahnkreuz Biebelried (BAB A3 / BAB A7) in unmittelbarer Nähe von Buchbrunn.

Auch eine sehr gute Anbindung an die Schienenverkehrswege ist durch den in Buchbrunn vorhandenen Haltepunkt Buchbrunn/Mainstockheim gegeben.

Buchbrunn ist an das Trinkwassernetz der Licht-, Kraft- und Wasserwerke (LKW) Kitzingen mit Sitz in Kitzingen angeschlossen. Das Plangebiet wird in das bestehende Ortsnetz eingebunden. Die Trinkwasserversorgung ist gesichert.

Das Plangebiet wird im Trennsystem erschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird in einem geplanten Regenrückhaltebecken außerhalb des Geltungsbereichs „Hühnerberg“ zwischengespeichert und gedrosselt abgeleitet. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird dem bestehenden Schmutzwasserkanal der Gemeinde Buchbrunn zugeführt und in die Zentralkläranlage Kitzingen abgeleitet.

Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Kitzingen.

D) Planung

1. Ausgangsüberlegungen

Die in der vorliegenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes umgewidmeten Flächen für ein dörfliches Wohngebiet waren bisher überwiegend als Dorfgebiet und Allgemeines Wohngebiet bzw. als Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt.

Durch die im Parallelverfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes geführte Aufstellung des Bebauungsplans „Hühnerberg“ ist es erforderlich, den rechtskräftigen Stand der Flächennutzungsplanung anzupassen.

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

Ziel der Gemeinde ist es die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren und auch die Möglichkeit zu bieten, dass junge Familien am Ort bleiben bzw. neue Familien sich ansiedeln. Gleiches gilt auch für landwirtschaftliche sowie gewerbliche Betriebe. Auch hier möchte die Gemeinde Buchbrunn ortsansässigen Nebenerwerbsbetrieben die Möglichkeit zur Modernisierung und Vergrößerung bieten, sowie neuen Betrieben Ansiedlungsmöglichkeiten zur Verfügung stellen.

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

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 werden.

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.

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

Details können der Ausarbeitung Y0086.015.01.001 des Büro Wölfel, Höchberg vom 17.08.2023 entnommen werden. Diese ist Bestandteil des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans „Hühnerberg“.

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 Y0086.015.02.001 des Büro Wölfel, Höchberg vom 17.08.2023 entnommen werden. Diese ist Bestandteil des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans „Hühnerberg“.

2. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Buchbrunn gehört entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP 2013) mit Stand 1. Juni 2023 zum Allgemeinen ländlichen Raum und mit besonderem Handlungsbedarf.

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

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

3. Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Buchbrunn ist von der Änderung im Flächennutzungsplan insofern betroffen, als der Abwanderung von jungen Familien und örtlichen Betrieben entgegengewirkt wird.

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

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

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

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

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

Weitere Details können dem Umweltbericht zum Flächennutzungsplanänderung entnommen werden. Die Ausarbeitung des Landschaftsarchitekten Simon Mayer, Erlabrunn liegt dem der 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit Stand vom 30.11.2023 als Anlage bei und ist deren Bestandteil.

5. Neuausweisung

Die Erschließung „Hühnerberg“, grenzt an ein bestehendes Dorfgebiet, ein bestehendes Allgemeines Dorfgebiet sowie Flächen für die Landwirtschaft an.

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

Erweiterungs- fläche	Dörfliches Mischgebiet	Gesamt- größe:	MDW 2,33 ha
Flur-Nr.:	412/1, 422/1, 423/1, 404, 403, 402 Teilflächen: 421, 413, 410, 410/1, 401, 399, 396, 395, 392, 391, 388, 387, 381, 505		
Aktuelle Nutzung:	Wiesen- und Grünlandflächen, Kleingärten, Flächen für die Landwirtschaft		
Angrenzende Nutzungen:	Dorfgebiet, Allgemeines Wohngebiet Landwirtschaftliche Flächen bzw. Grünflächen		
Bisherige Ausweisung im FNP: Vorgeschlagene neue Ausweisung:	Dorfgebiet, Allgemeines Wohngebiet, Flächen für die Landwirtschaft		
Mögliche Anzahl von Bauplätzen:	19		
<u>Städtebauliche Beurteilung:</u>		<u>Landschaftsplanerische Beurteilung:</u>	
Dörfliches Wohngebiet, Schutzgrad Immissionsschutz: Mischgebiet Erschließung unproblematisch		Siedlungsnahе Freiräume, landwirtschaftliche genutzte Flächen	
<u>Zu erwartender Eingriff:</u>		<u>Ausgleich:</u>	
Versiegelung, Flächenentzug in der Landwirtschaft, Veränderung des Landschaftsbildes			Art: Regenwasserbewirtschaftung, artenreiches Grünland mit Gehölzpflanzung, Nutzungs- extensivierung, Erhalt und teilweise Aufwertung von best. Gehölzbeständen

E) Durchführung des Verfahrens

1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

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

2. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am XX.XX.XXXX die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss vom XX.XX.XXXX wurde ortsüblich bekannt gemacht.

3. frühzeitige Beteiligung

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

Aus diesem Grund lag die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom 04. März 2024 bis 05. April 2024 bei der Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen, Friedrich-Ebert-Straße 5, 97318 Kitzingen, Zimmer 26, während der allgemeinen Dienststunden MO - FR: 08:30 Uhr - 12:00 Uhr; nachmittags nur mit Terminvereinbarung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen waren auch im Internet unter <https://www.vgem-kitzingen.de/bauleitplanung/buchbrunn/> sowie über das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern unter www.geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/ einsehbar.

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

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

4. Auslegung

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

Der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen waren auch im Internet unter <https://www.vgem-kitzingen.de/bauleitplanung/buchbrunn/> sowie über das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern unter www.geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/ einsehbar.

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

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

5. Feststellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom XX.XX.XXXX die 3. Änderung des Flächennutzungsplan gemäß § 5 BauGB festgestellt.

6. Genehmigungsvermerk

Das Landratsamt Kitzingen hat mit Bescheid vom XX.XX.XXXX, XXXX die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom XX.XX.XXXX gemäß § 6 BauGB genehmigt.

7. Bekanntmachung der Genehmigung

Die Erteilung der Genehmigung für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am XX.XX.XXXX gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Damit wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Gemeinde Buchbrunn, den XX.XX.XXXX

.....
Hermann Queck, 1. Bürgermeister