



AELF-KW • Mainbernheimer Straße 103 • 97318 Kitzingen

arc.grün
landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh
Steigweg 24
97318 Kitzingen

per Email an beteiligung@arc-gruen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Email vom 03.11.2022
Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben

Name

E-Mail

Telefon

Würzburg, 07.12.2022

Gemeinde Estenfeld - Bebauungsplan „Weiße Mühle“ - 1. Änderung Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen-Würzburg zum vorliegenden Vorentwurf Stellung:

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,94 ha auf der Flurstücknummer 5639 in der Gemarkung Estenfeld. Die gesamte Fläche wird zur Errichtung eines Bürgerparkes einschließlich der erforderlichen Zuwegungen, Sport- und Spielflächen sowie der naturschutzfachlich bedingten Ausgleichsfläche überplant.

Die Belange der Landwirtschaft werden durch den Bebauungsplan berührt; die überplanten Flächen werden als Ackerflächen (Brache) landwirtschaftlich genutzt. Das AELF weist auf die hohe Bedeutung landwirtschaftlicher Böden mit einer natürlichen Ertragsfunktion wie bei diesen lehmigen Böden mit Bodenwerten von 64 bis 73 hin. Die Ackerbodenverhältnisse liegen auf diesen Flächen über dem Landkreisdurchschnitt (Ackerzahl 63).

Natürliche fruchtbare Nutzflächen sind der wichtigste Produktionsfaktor und fehlen der Landwirtschaft. Dadurch werden agrarstrukturelle Belange negativ beeinflusst und die Konkurrenz um Produktionsflächen weiter angeheizt. Stetiger Entzug mindert die Existenzgrundlage der heimischen Betriebe. Dies hat Auswirkungen für die Landwirtschaft und die regionale Versorgungssicherheit.

Leider kommt es im Umfeld von Freizeitanlagen vermehrt zu Belastungen mit Müll und tierischen bzw. menschlichen Exkrementen. Bei der Planung und dem späteren Betrieb sollte hier die Vorkehrungen zur Vermeidung und die Verantwortlichkeit der Überwachung, bzw. deren Umsetzung geklärt werden.

Auch muss die Gemeinde die Befahrbarkeit der landwirtschaftlichen Wege um den Park z.B. durch parkende Fahrzeuge gewährleisten.

Von Seiten der Landwirtschaft liegen keine Einwände gegen die vorliegende Planung vor.

Mit freundlichen Grüßen

gez. 

EINGEGANGEN

05. Dez. 2022

arc.grün
landschaftsarchitekten.stadtplaner



4
**Bayerischer
Bauernverband**

**Hauptgeschäftsstelle
Unterfranken**

Bayerischer Bauernverband · Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
Werner-von-Siemens-Straße 55 a · 97076 Würzburg

Ansprechpartner: Hauptgeschäftsstelle Unterfranken

arc.grün
landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbH
Steigweg 24
97318 Kitzingen

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

Datum: 01.12.2022

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Weiße Mühle“ 1. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bauleitplanung wird grundsätzlich zugestimmt.

Wir bitten jedoch um Berücksichtigung nachfolgender Anmerkungen:

- Der bestehende Wirtschaftsweg inkl. Seitenstreifen („Sommerweg“) sollte in einem möglichst guten Zustand erhalten werden bzw. gegebenenfalls nach der Baumaßnahme saniert werden.
- Bepflanzungen sollten in ausreichendem Abstand zur Fahrbahn sein, um ein gefahrloses und übersichtliches Ausweichen, auch von großen Maschinen und Geräten zu gewährleisten.
- Ein Hinweis auf ein gutes Miteinander zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmern, wie teilweise an anderen Flurwegen, wäre wünschenswert.
- Die Verkehrszeichen sollten nach den rechtlichen Möglichkeiten der StVO auf die landwirtschaftliche Nutzung des Weges hinweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Bayerischer Bauernverband · Körperschaft des öffentlichen Rechts

Werner-von-Siemens-Straße 55 a · 97076 Würzburg · Telefon 0931 2795-600 · Telefax 0931 2795-660

Unterfranken@BayerischerBauernVerband.de · www.BayerischerBauernVerband.de · Steuernummer:

143/241/01099

VR-Bank Würzburg · Konto 6 090 460 · BLZ 790 900 00 · IBAN: DE54 7909 0000 0006 0904 60 · BIC: GENO DE

F1 WU1

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

arc.grün
landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh
Steigweg 24
97318 Kitzingen

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM
03.11.2022

UNSERE ZEICHEN

DATUM

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Gde. Estenfeld, Lkr. Würzburg: 1. Änderung des Bebauungsplans „Weiße Mühle“**

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Matthias Merkl

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- [D-6-6126-0024](#) Siedlung der Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums und der Hallstattzeit sowie Körpergräber der Linearbandkeramik.

Im Bereich des heutigen Kreisverkehrs in Lengfelder Straße wurden im Jahr 2011 zahlreiche Spuren einer bandkeramischen, mittelneolithischen und hallstattzeitlichen Besiedlung festgestellt und untersucht. Die Befunde reichten bis

in die Senke der heutigen Kürnach. Die Fläche zwischen Kürnach und Nägeleinsbach am Fuße des Lebersbach wäre auch als siedlungsgünstig einzustufen.

Ein Großteil des überplanten Areals liegt aber heute im Hochwasserbereich der Kürnach, was eigentlich gegen eine Besiedlung in vorgeschichtlicher Zeit sprechen würde. Allerdings ist wegen der unmittelbaren Nähe zu den bekannten Befunden eine vorgeschichtliche Nutzung und eine Befunderhaltung (ggf. unter kolluvialen Ablagerungen) auch im Geltungsbereich der 1. Änderung des BP „Weiße Mühle“ nicht ausgeschlossen. Ein Vergleich mit der Uraufnahme von 1832 und dem Urpositionsblatt von 1849 deutet daraufhin, dass sich die Topographie und die Bachläufe gegenüber der heutigen Situation auch geändert haben.

Wegen der bekannten und untersuchten Bodendenkmäler in der Umgebung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Wir empfehlen im Vorfeld der Baumaßnahme eine Voruntersuchung zur Prüfung der Vermutung. Zeigen sich auf der abgeschobenen Fläche Verfärbungen, d. h. Befunde (z. B. Spuren ehemaliger Siedlungen aus vergangenen Zeiten), würden die Befunde zunächst festgestellt und dokumentiert werden. Im weiteren Verlauf würde geprüft werden, wie umfangreich und von welcher Art die Befundsituation ist. Möglicherweise können die archäologischen Befunde unter einer konservatorischen oder kolluvialen

Überdeckung bzw. im Bereich der Grünflächen erhalten bleiben. Eine ggf. nötige Rettungsgrabung könnte vielleicht auf Teilflächen mit unvermeidbaren Bodenabträgen reduziert werden. Es wäre auf Grundlage der Voruntersuchungsergebnisse zu prüfen, ob z.B. die Eingriffe für Spielplatz, Fußballplatz, Geländemodellierung etc. überhaupt bis zum Niveau der vermutlich erhaltenen Befunde reichen würde und die Umsetzung der Planung auf die Befundsituation abgestimmt werden könnte.

Zeigen sich hingegen bei der Voruntersuchung keine archäologisch relevanten Befunde, kann das Gebiet freigegeben werden. Mit diesem Vorgehen wollen wir Planungssicherheit hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange für Ihr Vorhaben erreichen.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet.

Genauere Informationen zur Vermutung von Bodendenkmälern finden Sie unter:
https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf und
https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/denkmaleigentuemer/200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68

ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Im Einzelfall kann als Alternative zu einer archäologischen Ausgrabung eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1

BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen


Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.



BUND
Naturschutz
in Bayern e.V.

Bund Naturschutz, Kreisgruppe Würzburg, Luitpoldstraße 7a, 97082 Würzburg

Büro arc.grün
landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh
Steigweg 24
97318 Kitzingen

Kreisgruppe Würzburg

Ökohaus
Luitpoldstraße 7a
97082 Würzburg

Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom
20-074 03..11..2022

Unsere Zeichen
[REDACTED]

21.11.2022

Straßenbahnhaltestelle:
Neunerplatz
Linien 2 und 4

Gemeinde Estenfeld
Bebauungsplan „Weiße Mühle“ - 1. Änderung



Sehr geehrte Damen und Herren,

info@bn-wuerzburg.de
www.wuerzburg.
bund-naturschutz.de

die Kreisgruppe Würzburg des Bundes Naturschutz bedankt sich für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und gibt im Namen des Landesverbandes und in Absprache mit der Ortsgruppe Kürnach-Estenfeld-Prosselsheim folgende Stellungnahme ab:

Ökostation des
BUND Naturschutz
Trägerin des
Qualitätssiegels

a) Bachrenaturierung (Erweiterung Geltungsbereich / Aufnahme in Festsetzungen)



Da sich die überplante Fläche zum großen Teil im Überschwemmungsgebiet der Kürnach bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) befindet, bietet die Umwandlung einer intensiv genutzten Ackerfläche in eine Naherholungsfläche („Bürgerpark“) eine Reihe von Möglichkeiten zur ökologischen Aufwertung, was der BUND Naturschutz grundsätzlich begrüßt.

Auf Grund der Lage am Ortsrand im Übergangsbereich zur freien Natur und angrenzend an ökologisch wertvolle Biotope ist hierzu eine naturnahe Gestaltung der Erholungsbereiche angemessen, die im vorliegenden Entwurf jedoch nur teilweise umgesetzt worden ist.

Die Umwandlung der Ackerfläche in eine öffentliche Grünfläche ermöglicht, Begradigungen aus der Vergangenheit wieder zu beseitigen; es gibt Raum für Ausweitungen (unter weitgehender Beibehaltung der vorhandenen Gehölze), Mäander und passende Gehölzbepflanzung. Dies würde auch den Zielsetzungen des ISEK der Gemeinde Estenfeld (2017) und den Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) (vgl. Seite 9 und 10 der Begründung mit Umweltbericht) entsprechen. Daher sollte der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung um die angrenzenden Teilflächen der Kürnach

Bankverbindung:

Sparkasse
Mainfranken Würzburg

IBAN: DE10 7905 0000
0043 8844 10
BIC: BYLADEM1SWU

(Fl.Nr. 5667) und des Nägeleinsbachs (Fl.Nr. 5630) erweitert und darüber hinaus das Gewässerentwicklungskonzept Kürnach - Gewässer III. Ordnung - der Gemeinden Estenfeld und Kürnach (Fassung vom 26.05. 2014, FABION GbR) verbindlich in die Festsetzungen aufgenommen werden.

b) Spielnutzung am Bach

Wenn der Bürgerpark schon an zwei Seiten von Bächen eingerahmt ist, sollte diese Gelegenheit auch genutzt werden, um Kinder im Bereich der Naturerziehung an den Lebensraum Bach heranzuführen, wobei dieser an mehreren Stellen als bisher geplant zugänglich gemacht werden sollte. Dabei ist darauf zu achten, diese Stellen gut einsehbar für Aufsicht führende Erwachsene zu gestalten, etwa von Sitzplätzen aus.

c) Spielplatz, Spielgeräte

Bei Spielplätzen kommt es darauf an, genug Platz zum freien Spiel zu haben und Elemente, die zum Trainieren körperlicher Fähigkeiten wie Laufen, Springen und Klettern anregen. Ein Bolzplatz entspricht den Anforderungen und ist zu begrüßen, ebenso ist das Beachvolleyballfeld ein geeignetes Element. Der Spielplatz sollte sich zudem an die örtliche Situation anpassen. Daher sollte bewusst auf herkömmliche Spielgeräte wie z.B. Schaukeln oder Spieltürme verzichtet werden, die wenige Hundert Meter weiter im Bereich der Ortsrandstraße West und in anderen Siedlungen bereits stehen. Stattdessen sollte die Spielfläche den bereits vorhandenen Wasserspielplatz erweitern. Dabei sollte die Gelegenheit genutzt werden, den Nägeleinsbach und die Kürnach erlebbar zu gestalten (siehe oben) und naturnahe Spielelemente aus Naturmaterialien der Region zu bauen, etwa aus Baumstämmen, aus denen auch naturnahe Schaukeln und Kletterelemente hergestellt werden können. Dies ist zudem wesentlich billiger. Es sollte für die Kinder auch Gelegenheit geben, selbst etwas zu bauen, z.B. Weidentipis (was zur Lage am Bach passen würde). Diese Punkte sollten in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

d) Streuobstwiese

Bei der Anlage der Streuobstwiese muss die nachhaltige Nutzung sichergestellt werden können. Hierbei ist aus fachlicher Sicht zum einen der in Ziff. 5.2 festgesetzte Pflanzabstand von 8 m zu eng, da zur maschinellen Bewirtschaftung 10 m Abstand in der Reihe und 12 m, besser noch 15 m Reihenabstand notwendig sind. Zum anderen sollte die Vorgabe des Düngungsverzichts entfallen.

Auch bei gutem Ackerboden wie in diesem Fall (Anmerkung: statt umgangssprachlich „Mutterboden“ sollte der Fachbegriff „Oberboden“ verwendet werden) funktioniert Streuobstbau nicht ohne Düngung. Durch die Lage im Überschwemmungsbereich sind dafür organische Dünger wie Fertikompost oder Mist geeignet, welche bei sachgerechter Anwendung kaum Auswaschungsrisiko bedeuten. Mineraldünger sind dagegen auszuschließen, ebenso Pestizide. Wenn der Bolzplatz dauerhaft funktionieren soll, ist auch dafür eine Düngung (organische Rasendünger) erforderlich.

Außerdem ist die Arten- und Sortenwahl auf die künftige Nutzung auszurichten. Deshalb ist es in der Region üblich, mindestens 50% bis 80% Apfel zu pflanzen, 10-20% Birne und den Rest auf die anderen Obstarten zu verteilen. Walnuss braucht kaum Schnitt, dafür viel mehr Platz. Apfel und Birne brauchen regelmäßigen Schnitt, in den ersten 5-7 Jahren jährlich, außerdem eine von Konkurrenzvegetation wie Gras freizuhalten. Baumscheibe von etwa 1,00m Durchmesser. Zwetschge, Kirsche und Quitte brauchen weniger Schnitt, die anderen Anforderungen sind wie bei Apfel und Birne. Grundsätzlich sollten keine Wildformen gepflanzt werden, da diese nur bei Heckenpflanzungen verwendet werden.

Die vorgesehene Pflanzqualität der Hochstämme mit mindestens 12-14cm Stammumfang ist unüblich, verteuert die Baumaßnahme unnötig und reduziert das verfügbare Sortiment. Die TL Baumschulpflanzen schreibt für Hochstämme mindestens 7-8cm Stammumfang vor, es wird wurzelnackte Ware gepflanzt. Es würde aus unserer fachlichen Sicht vollkommen ausreichen, sich auf die TL Baumschulpflanzen zu beziehen. Eine schwächere Gehölzqualität wächst meist besser an, auch wegen des geringeren Wasserbedarfs im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

e) Flächenversiegelung

Gerade im Überschwemmungsbereich ist der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Es reichen deshalb Schotterwege aus, die wasserdurchlässig sind. Ebenso sind Parkplätze aus regionalem Muschelkalk-Schotter 2/45 ausreichend. Auf Betonpflaster oder Rasengittersteine sollte sowohl aus ökonomischen als auch ökologischen Gründen (energieaufwändige Herstellung!) verzichtet werden.

f) Artenschutz

Für die vorgefundenen Zauneidechsen sind geeignete Biotopentwicklungsmaßnahmen vorzusehen, etwa durch Steinschüttungen,

die sich in der Sonne erwärmen und bevorzugt genutzt werden. Zudem ist durch eine abwechslungsreiche Gestaltung der Extensivflächen eine Lebensraumverbesserung für zahlreiche Wildtiere (Insekten, Vögel, Reptilien, Amphibien am Gewässer) möglich. Dies ist im Entwurf auch darzustellen. Die Bäume an den Bächen sind nach Möglichkeit weitgehend zu erhalten.

Da umfangreichere Renaturierungsmaßnahmen der Bäche sinnvoll sind, ist auch deren ökologischer Zustand und der Tierbestand zu erfassen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um den Lebensraum der Bachbewohner nachhaltig verbessern zu können.

Sollten die Feldhamstervorkommen bestätigt werden, so sind spezielle artenschutzrechtliche Maßnahmen durchzuführen.

Mit freundlichen Grüßen



Landratsamt Würzburg · Postfach · 97067 Würzburg

Vorab per E-Mail:

Gemeinde Estenfeld
vertreten durch Frau Erste Bürgermeisterin Schraud
Untere Ritterstraße 6
97230 Estenfeld

Unser Zeichen:
[REDACTED]

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Ansprechpartner:
[REDACTED]

Würzburg, 09.12.2022

**Vollzug des Baugesetzbuches;
Bauleitplanung der Gemeinde Estenfeld;
1. Änderung des Bebauungsplans "Weiße Mühle" i.d.F. vom 17.08.2022
Regelverfahren**

Sehr geehrte Frau Erste Bürgermeisterin,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu o.g. Bauleitplanentwurf gem. § 4 Abs. 1 BbauGB wie folgt Stellung:

Allgemeine Anmerkungen/Verfahren

Aus verfahrensrechtlicher Sicht wird auf die Stellungnahme zum Belang Naturschutz verwiesen. Es besteht weiterer Ermittlungsbedarf. Eine fehlerfreie Abwägung i.S. des § 1 Abs. 7 BauGB setzt eine zutreffende Belangermittlung voraus

1. Bauplanungsrecht/Städtebau

Die bauplanungsrechtliche Stellungnahme konnte aufgrund von krankheitsbedingten Ausfällen nicht fristgerecht erstellt werden.

Hierzu bitten wir um Fristverlängerung bis zum 15.12.2022.

2. Wasserwirtschaft/Wasserrecht/Bodenschutz

Der Planbereich ist nicht als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet, aber im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (Bekanntmachung v. 09.11.2022) der Kürnach (Gewässer 3. Ordnung).

Es wird vorausgesetzt, dass die ordnungsgemäße Erschließung (Wasserversorgung, Schmutzwasser, Niederschlagswasserbewirtschaftung) gesichert ist bzw. wird.

Hausanschrift
Zeppelinstraße 15
97074 Würzburg
poststelle@lra-wue.bayern.de
www.landkreis-wuerzburg.de

Öffnungszeiten
Mo. - Fr. 7:30 - 12 00 Uhr
Mo. + Do. 14:00 - 16 30 Uhr

Sie erreichen uns
Buslinie 6 - Frauenlandplatz oder Erthalstraße
Buslinie 10 - Zeppelinstraße oder Erthalstraße
Buslinie 16 - Schlorstraße oder Erthalstraße
Buslinie 34 - Schlorstraße oder Erthalstraße

Behindertenparkplätze und Barrierefreier Zugang
im bzw. über den Innenhof des Landratsamtes

Bankverbindungen
Sparkasse Mainfranken Würzburg
IBAN DE36 7905 0000 0042 2303 83
BIC BYLADEM1SWU

VR-Bank Würzburg eG
IBAN DE92 7909 0000 0006 1817 32
BIC GENODEF1WU1
Gläubiger-ID DE04WUE00000033847

Die Abwasserbeseitigung sollte, wenn möglich im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser sollte generell gesammelt und breitflächig über die aktive Bodenzone versickert werden. Die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten sollten wasserdurchlässig gestaltet werden. Erforderliche Ausgleichsflächen sollten als Uferstreifen entlang von Gewässern ausgewiesen werden.

Bezüglich der grundsätzlichen, wasserwirtschaftlichen Belange wird dem Verfahrensführer (Gemeinde) empfohlen, auch den allgemeinen amtlichen Sachverständigen in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt, hier: Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) im Verfahren zu beteiligen zum allgemeinen Gewässer- und Bodenschutz, sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser.

Durch die o. g. Bauleitplanung werden keine ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse ersetzt. Sofern z. B. Veränderungen an Gewässern/ wasserführenden Gräben vorgesehen sind (z. B. Änderungen an den Uferböschungen usw.) bzw. Biotope oder Teiche neu errichtet bzw. wesentlich geändert werden sollen oder Niederschlagswasser aus einem Baugebiet in ein Gewässer eingeleitet werden soll (z. B. über ein Regenrückhaltebecken), ist dies ggf. in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren abzu prüfen. Bitte ggf. vorab dann mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) abklären.

Für die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet erfolgen noch folgende Hinweise:

1. Das Plangebiet des Bebauungsplans „Weiße Mühle“ (1. Änderung) befindet sich auf dem Gebiet des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Kürnach und des Nägeleinsbaches. Die vorläufige Sicherung erfolgte durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Würzburg vom 09.11.2022, die Erläuterungen und die Plandarstellungen sind auf der folgenden Seite des Landratsamtes abrufbar:

<https://www.landkreis-wuerzburg.de/Bürger-Politik-Verwaltung/Bekanntmachungen/>

Das ermittelte Überschwemmungsgebiet an der Kürnach und dem Nägeleinsbach entspricht bezüglich der Lage dem dargestellten ermittelten Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀). Mit der vorläufigen Sicherung gelten bis zum Erlass einer Verordnung die rechtlichen Ge- und Verbote, die auch für ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet gelten (§ 78 Abs. 8 WHG).

2. Das vorläufige Überschwemmungsgebiet ist als solches im Bebauungsplan darzustellen. Die textlichen Festsetzungen und Hinweise sind der veränderten Rechtslage anzupassen. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB auf dem Gebiet des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes eine Ausnahmegenehmigung im Einzelfall bei der Unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen ist (§ 78 Abs. 5 Satz 1 i. V. m. Abs. 4 i. V. m. Abs. 8 WHG).
3. Die vorgesehene 1. Änderung des Bebauungsplans „Weiße Mühle“ ist vom Verbot der Bauleitplanung nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG nicht betroffen. Mit dem geänderten Bebauungsplan werden keine neuen Baugebiete, sondern eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerpark“ festgesetzt. Über eine Ausnahme vom Verbot der Bauleitplanung hat die Untere Wasserrechtsbehörde erst dann zu entscheiden, wenn im Rahmen einer Bauleitplanung erstmals ein Baugebiet (vgl. § 1 Abs. 2 BauNVO) ausgewiesen wird. Dies ist mit der Ausweisung einer Grünfläche nicht gegeben. Unbenommen davon sind aber die Vorgaben, die für die Verwirklichung von Einzelvorhaben gelten (vgl. Nr. 2).
4. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass in den nächsten 2 – 3 Wochen Unterlagen für die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes per Verordnung beim Landratsamt eingereicht werden. Nach derzeitigem Planungsstand wird das förmliche Festsetzungsverfahren

ren im Januar 2023 eröffnet, die Festsetzung ist im Laufe des 1. Halbjahres 2023 zu erwarten (nach förmlicher Beteiligung und Erörterungstermin). Auch wenn bezüglich des räumlichen und inhaltlichen Regelungsgehaltes keine Änderungen zur vorläufigen Sicherung erfolgen werden, so sind zumindest die Darstellungen im Bebauungsplan anzupassen. Je nach zeitlicher Planung wird eine frühzeitige Rücksprache mit der Unteren Wasserrechtsbehörde empfohlen, um einen Mehraufwand bei der Erstellung der Unterlagen zu vermeiden

3. Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtliche Stellungnahme konnte aufgrund von krankheitsbedingten Ausfällen nicht fristgerecht erstellt werden.

Hierzu bitten wir um Fristverlängerung bis zum 15.12.2022.

4. Naturschutz

Grundlage der nachfolgenden Stellungnahme ist der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht vom 17.08.2022. Die Unterlagen wurden erstellt vom Büro *arc.grün landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh*, Kitzingen.

Ausgangslage

Im Rahmen des Konzeptes der Gemeinde Estenfeld zur Entwicklung des Grünzuges *Kürnachtal* soll das zur Diskussion stehende Gelände als öffentliche Grünfläche mit der Möglichkeit zur Sport- Spiel und Freizeitnutzung ausgewiesen werden. Im westlichen Bereich ist die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen. Laut den Daten der staatlichen Landwirtschaftsverwaltung handelt es sich bei dem Plangebiet aktuell um eine stillgelegte Ackerfläche. Ein Schutzgebiet nach dem Naturschutzrecht ist nicht betroffen.

Umweltbericht

Der Detaillierungsgrad im Umweltbericht in Bezug auf die von der unteren Naturschutzbehörde zu vertretenden Schutzgüter reicht aus. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Artenschutzrecht

Konflikte mit dem Artenschutzrecht lassen sich nicht von vornherein ausschließen. Möglicherweise nutzen geschützte Arten, z. B. die Feldlerche, das Plangebiet als Fortpflanzungsstätte. Im Verlauf des Verfahrens muss noch ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (saP) nachgereicht werden (siehe Seite 30 der Begründung zum Bebauungsplan).

Kompensation

Nach der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme (Anlage der Streuobstwiese) gilt der Eingriff als kompensiert. Die Gemeinde ist verpflichtet, die Kompensationsfläche dem Landesamt für Umwelt zur Aufnahme in das Ökoflächenkataster zu übermitteln (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG). Mit der Meldung kann auch ein Büro beauftragt werden.

(Hinweis: Die Meldungen der Kompensationsflächen für den Bebauungsplan „Baugebiet Westring“ vom 15.02.2021 und den Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet an der A 7“, 1. Änderung vom 06.05.2014, stehen noch aus).

5. Denkmalschutz

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht wird auf die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwiesen, das durch die Gemeinde direkt zu beteiligen gewesen war.

6. Kreisentwicklung

Anlass der Änderung des Bebauungsplanes „Weiße Mühle“ ist die Absicht der Gemeinde Estenfeld, die Freiflächen im Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche - Bürgerpark mit öffentlichen Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen - zugänglich und für die Allgemeinheit mit einer Durchwegung nutzbar zu machen. Die Ausweisung ergänzt das vorhandene Freizeit- und Erholungsangebot in Estenfeld in unmittelbarer Ortsnähe und trägt gleichzeitig sowohl zu einem verbesserten Zugang zur Kürnach sowie einer größtmöglichen Freihaltung ihrer Überflutungsflächen bei. Darüber hinaus wird durch die Umsetzung des Bürgerparks auch eine Verbesserung des Rad- und Wanderwegenetzes erzielt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 0,94 ha befindet sich am südlichen Ortsrand Estenfelds. Im Bebauungsplan soll übereinstimmend mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans eine Grünfläche festgesetzt werden. Der Bebauungsplan entspricht somit der beabsichtigten Entwicklung des wirksamen Flächennutzungsplans.

Die Kreisentwicklung hat keine Einwände gegen das Vorhaben, da es auf die Sicherung als attraktiver Wohnstandort und der damit verbundenen Anforderungen an die Lebens- und Aufenthaltsqualität für die Gemeinde Estenfeld abzielt. Zudem wird die Renaturierung der Kürnach und die Verbesserung der Anbindung der Weißen Mühle an den Altort durch die Schaffung einer Wegeverbindung realisiert.

7. Gesundheitsamt

Aus siedlungs- und ortshygienischer Sicht wird zur Planung angemerkt:

Vom Gesundheitsamt zu überwachende Belange in Bezug auf Trinkwasser, Abwasser, Emissionen und/oder Immissionen werden nicht berührt.

Auch werden insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung gesehen.

Dieses Schreiben wird dem Bauamt der Gemeinde Estenfeld und dem beauftragten Planungsbüro IBI arc.grün vorab per E-Mail übermittelt.

Aufgrund von krankheitsbedingten Ausfällen auch im Bauamt konnte diese Stellungnahme leider nicht fristgerecht bis zum 07.12.2022 eingereicht werden. Hierfür bitten wir um Verständnis.

Mit freundlichen Grüßen



Landratsamt Würzburg · Postfach · 97067 Würzburg

Vorab per E-Mail:

Gemeinde Estenfeld
vertreten durch
Frau Erste Bürgermeisterin Schraud
Untere Ritterstraße 6
97230 Estenfeld

Unser Zeichen:
[REDACTED]

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Ansprechpartner:
[REDACTED]

Würzburg, 15.12.2022

**Vollzug des Baugesetzbuches;
Bauleitplanung der Gemeinde Estenfeld
1. Änderung des Bebauungsplans "Weiße Mühle" i.d.F. vom 17.08.2022
Regelverfahren**

Sehr geehrte Frau Erste Bürgermeisterin,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Würzburg ergänzt seine Stellungnahme vom 09.12.2022 nachstehend um die Beurteilung aus bauplanungsrechtlich – technischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht. Zudem ist zwischenzeitlich noch eine weitere Stellungnahme des Gesundheitsamtes eingegangen, die weiter gegeben wird.

Regelungsinhalt

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan (2. Änd. i.d.F. vom 29.08.1989) weist für die Fläche „Grünflächen; Gebietskulisse als übergeordneter Rahmen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Schaffung extensiv genutzter Pufferstreifen um hochwertige und empfindliche Biotopstrukturen“ aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südlichen Ortsrand.

Die bisher laut dem Bebauungsplan „Weisse Mühle“ als „Flächen für die Landwirtschaft (ohne bauliche Anlagen, Nutzung wie bisher“ festgesetzte Fläche soll nun als öffentliche Grünfläche mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt werden.

Allgemein zum BBP:

- In der ursprünglichen Planzeichnung ist innerhalb des Geltungsbereiches eine „geplante Freileitung (FÜW) mit beidseitigem Schutzstreifen, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist eingetragen. Es wird empfohlen hier zu klären, ob diese nicht gebaut wurde bzw. ob die Flächen weiterhin freizuhalten sind und die Freileitung dann entsprechend in den Geltungsbereich zu übernehmen oder entsprechend so zu kennzeichnen, dass diese Festsetzung aufgehoben wurde.

Hausanschrift
Zeppelinstraße 15
97074 Würzburg
poststelle@lra-wue.bayern.de
www.landkreis-wuerzburg.de

Öffnungszeiten
Mo. - Fr. 7:30 - 12 00 Uhr
Mo. + Do. 14:00 - 16 30 Uhr

Sie erreichen uns
Buslinie 6 - Frauenlandplatz oder Erthalstraße
Buslinie 10 - Zeppelinstraße oder Erthalstraße
Buslinie 16 - Schiörstraße oder Erthalstraße
Buslinie 34 - Schiörstraße oder Erthalstraße

Behindertenparkplätze und Barrierefreier Zugang
im bzw. über den Innenhof des Landratsamtes

Bankverbindungen
Sparkasse Mainfranken Würzburg
IBAN DE36 7905 0000 0042 2303 83
BIC BYLADEM1SWU

VR-Bank Würzburg eG
IBAN DE92 7909 0000 0006 1817 32
BIC GENODEF1WU1
Gläubiger-ID DE04WUE00000033847

- Es wird grundsätzlich empfohlen alle für die 1. Änderung zu treffenden Festsetzungen/Hinweise/ nachrichtliche Übernahmen in die 1. Änderung zu übernehmen, so dass nicht in zwei Planunterlagen nachgesehen werden muss, welche Festsetzungen anzuwenden sind.
- Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen nicht qualifizierten Bebauungsplan handelt, da weder Straßenverkehrsflächen noch Baugrenzen oder die Grundflächenzahl festgesetzt wurden.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Es wird empfohlen die Planzeichen der Zweckbestimmungen (Spielfläche/Sportanlagen) innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche unter die „Festsetzungen durch Planzeichen“ zu verschieben, da diese ansonsten nicht über den Bebauungsplan festgesetzt werden und damit nicht als Bezug für konkrete Bauvorhaben angewendet werden können.
Es wird geraten nur die laut PlanZV Anlage Nr. 9 aufgeführten Zeichen zu verwenden.
- Weiterhin ist zu beachten, dass Sport-, und Spielplatzflächen innerhalb einer Grünfläche im Wesentlichen aus Grünfläche bestehen müssen und in der Gesamtbetrachtung bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung dienen nur von untergeordneter Bedeutung sein dürfen.
(siehe Kommentarauszüge)

„Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 erfolgt unter Verwendung des **Planzeichens** in Nr. 9 der Anlage zur PlanzV. Die nähere Zweckbestimmung wird i. d. R. durch Text oder Planzeichen angegeben. Verschiedene Nutzungen innerhalb der Grünfläche sind durch Abgrenzungslinien (Planzeichen Nr. 15.14) abzugrenzen.“

„Ein Bebauungsplan, der eine Festsetzung öffentliche Grünfläche mit Spielanlagen, Sportanlagen und Freizeitanlagen enthält, ohne zu regeln, was für Sportanlagen an welcher Stelle des Plangebietes errichtet werden dürfen, kann mangels hinreichender Bestimmtheit unwirksam sein.“

„Grünflächen sind Flächen, die grundsätzlich frei von fester Bebauung, insbesondere geschlossenen Gebäuden sind, und durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene oder zumindest dem Aufenthalt im Freien dienende Flächen geprägt werden (OVG Münster Ur. v. 4. 7. 2012 – [10 D 29/11](#), BauR 2012, [1750](#)). Sie müssen daher nicht ganz oder überwiegend begrünt sein. Dies ergibt sich schon aus den angeführten Beispielen, etwa aus Sport- und Spielplätzen. Die Zweckbestimmung darf aber die Grenzen der Nutzungsart „**Grünfläche**“ nicht überschreiten.“

„Der Schwerpunkt muss also in der Nutzung als **Grünfläche** liegen.“

„Bauliche Anlagen und Einrichtungen (zB Friedhofskapellen auf Friedhöfen, Sanitärgebäude auf einem Zeltplatz oder Wege, Bänke sowie Spielgeräte in einer Parkanlage), die der Zweckbestimmung dienen, dürfen bei einer **Gesamtbetrachtung** nur von untergeordneter Bedeutung sein.“

„Wird im Bebauungsplan nur „Grünfläche“ festgesetzt, kann auch nur eine eingegrünte Fläche ohne weitere Spezifizierung angelegt werden.“

„**Sport- und Spielplätze** sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 nur festsetzbar, wenn sie im Wesentlichen aus Grünflächen bestehen Nicht oder nur zu einem geringen Teil begrünte Sport- und Spielplätze können nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 Alt. 2, ggf. auch als SO-Gebiete festgesetzt werden.“

- Es wird empfohlen nur Planzeichen in den Festsetzungen/nachrichtlichen Übernahmen zu erläutern, die sich auch innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung befinden.

- Es wird empfohlen die Flächen für Stellplätze entsprechend mit dem Planzeichen aus der Anlage der PlanZV Nr. 15.3 und der Zweckbestimmung „St - Stellplätze“ zu versehen.
- Es wird empfohlen Straßenverkehrsflächen oder Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung einzuzeichnen und mit dem hierfür vorgesehenen Planzeichen aus der Anlage der PlanZV Nr. 6.1/6.3 und gegebenenfalls einer Zweckbestimmung zu versehen oder als Fuß-, Radwege zu kennzeichnen.

B. Textliche Festsetzungen

Es wird empfohlen, die Festsetzungen und Hinweise in Bezug darauf durchzusehen, bei welchen es sich tatsächlich um konkrete vollziehbare Festsetzungen in Bezug auf § 9 BauGB handelt und bei welchen es sich lediglich um Hinweise, nachrichtliche Übernahmen oder zu unbestimmte Angaben handelt.

In den textlichen Festsetzungen wird mehrmals auf Nr. 4.1 (Hochwasserschutz) Bezug genommen, die 4.1 der textlichen Festsetzungen bezieht sich aber auf Gehölzpflanzungen. Die Bezüge sollten daher noch einmal kontrolliert werden.

Immissionsschutz

zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Weiß Mühle“ wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

1. Das Bebauungsplangebiet „Weiße Mühle“ (mit Mehrzweckhalle, Gastronomie, Parkplatz, Sportanlagen etc.) liegt am südlichen Ortsrand von Estenfeld.
2. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,94 ha.

Das Plangebiet grenzt im Süden an den Nägeleinsbach sowie an Freizeitflächen und an Parkplätzen im Bereich der „Weißen Mühle“ an, die über die Lengfelder Straße erschlossen sind. Östlich sind Freizeitflächen, nördlich ein Wirtschaftsweg, eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und Gehölz. Westlich verläuft die Kürnach, auf deren anderen Uferseite sich Kleingartenanlagen befinden.

Mit Ausnahme der nördlich befindlichen Gehölze liegen alle angrenzenden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Weiße Mühle“.

3. Der Änderungsbereich ist aktuell landwirtschaftlich genutzt und soll als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Bürgerpark ausgewiesen werden.

Es ist vorgesehen, dort u.a. eine Grünanlage mit öffentlichen Spielflächen (Bolzplatz, Volleyballplatz, Outdoorfitnessgeräte) zu schaffen.

Gemäß Kapitel 3.5 (Immissionsschutz) der Begründung kann es im Zuge der geplanten Nutzungen (u.a. Sport- und Spielflächen mit Bolz-, Volleyball- und Spielplatz) in der Umgebung zu Lärmimmissionen kommen.

In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass Spielplätze u.a. in Wohngebieten grundsätzlich zulässig und die Geräusche von Nachbarn hinzunehmen sind. [Anmerkung: Entsprechenden Regelungen finden sich im § 22 (1a) BImSchG und im KJG (Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen).]

Nach Auffassung des Planungsbüros sind aufgrund der Entfernung von mindestens 80 m zu den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen [WA-Gebiet „Westlich der

Konrad-Adenauer-Straße“ und „Seniordienstleistungszentrum Kürnachtal“] keine erheblichen Störwirkungen zu erwarten.

4. Seitens des Immissionsschutzes wird empfohlen, die schalltechnische Verträglichkeit dieser Sport- und Freizeitflächen (ausgenommen der reinen Kinderspieleinrichtungen) mit der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung mittels Gutachten nachzuweisen.

Dieses Gutachten würde auch der Rechtssicherheit dienen, insbesondere bei Beschwerden über Lärm.

Es stellt sich hierbei auch die Frage, welcher Schutzgrad für die benachbarte Kleingartenanlage zu berücksichtigen ist.

Wenn das benachbarte Kleingartengebiet der Erholung dient, ist es als schutzbedürftige Nachbarschaft zu berücksichtigen. Gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gilt an Kleingartengebieten tagsüber ein Orientierungswert von 55 dB(A). [Dies entspricht dem Orientierungswert für den Tagzeitraum an WA-Gebieten.]

Wenn das Kleingartengebiet ausschließlich der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung dient, kann ein geringerer Schutzgrad herangezogen werden [z.B. Schutzgrad wie ein Dorfgebiet]

Der Fachstelle ist nicht bekannt, welche Regelungen für die Kleingartenanlage getroffen wurden. Im Bebauungsplan „Weiße Mühle“, der am 23.04.1982 bekannt gemacht wurde, ist dieser Bereich als „Dauerkleingärten“ ausgewiesen. Bereits im Jahr 1968 wurden mehrere Einfriedungen und Gartenhäuschen baurechtlich genehmigt.

Gesundheitsamt zum Wirkungspfad Boden – Mensch

Seitens des Gesundheitsamtes Würzburg darf für den Direktpfad Boden - Mensch bezüglich der Bauleitplanung der Gemeinde Estenfeld; 1. Änderung des Bebauungsplans "Weiße Mühle" i.d.F. vom 17.08.2022 (mit geotechnischem Bericht der PeTerra GmbH vom 19.09.2018 und dem Bebauungsplan der arc.grün GmbH vom 17.08.2022) nach Rücksprache mit dem Bayerische Landesamt für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit wie folgt Stellung genommen werden:

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche der Fl.-Nr. 5639 soll zukünftig als öffentliche Grünfläche, dem sog. Bürgerpark mit Aufenthalts-, Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen sowie Fuß-/Radweg als auch zum Teil als Streuobstwiese (Anbau von 23 heimischen Obstbäumen) aufgewertet und umgenutzt werden.

Bisher wurden durch die PeTerra GmbH sechs Baggerschürfe stichprobenartig abgeteuft und untersucht. Dabei wurden im Oberboden punktuelle Ziegelreste und in tieferen Schichten zudem Folien- und Ziegelreste sowie untergeordnet organische Beimengungen und inkohlte Pflanzenreste festgestellt. Die Prüfwerte der Schwermetalle und von Benzo[a]pyren wurden dabei für das Szenario Kinderspielfläche eingehalten.

Die Probenahme als auch die Untersuchungen waren laut Gutachter nur orientierend. Sie wurden nicht gemäß LAGA PN98 bzw. gemäß BBodSchV durchgeführt. Insofern besitzen die Untersuchungsergebnisse auch nur orientierenden Charakter. Es ist derzeit keine abschließende Beurteilung der Szenarien Kinderspielfläche sowie Park- und Freizeitanlage des Direktpfades Boden - Mensch möglich.

Generell müssen nach Abschluss aller Baumaßnahmen/Erdbewegungen auf allen verbleibenden unversiegelten Freiflächen beim Wiedereinbau von Boden, der sich bereits auf dem Flurstück befindet, die Prüfwerte hinsichtlich der Parameter für den Direktpfad Boden - Mensch gemäß BBodSchV Anhang 2 Nr. 1.2/1.4 bzw. beim Einbau von Fremdmaterial (sog. Liefermaterial) auf dem Flurstück die Vorsorgewerte gemäß BBodSchV Anhang 2 Nr. 4.1/4.2 und die Prüfwerte gemäß der bayerischen Arbeitshilfe des StMUV (Nachtrag vom 05.11.2014 zu Tabelle A1a, Merkblatt Altlasten 1) eingehalten werden. Für die Szenarien

Kinderspielfläche und Park- und Freizeitanlage sind gemäß BBodSchV die Beprobungstiefen von 0 10/10-35 cm bzw. 0-10 cm bewertungsrelevant.

Daher werden auf allen verbleibenden unversiegelten Freiflächen tiefendifferenzierte Oberbodenuntersuchungen gemäß BBodSchV und LfU-Merkblatt 3.8/4 zum Wirkungspfad Boden - Mensch (ggf. unter Berücksichtigung der branchenspezifischen Leitparameter gemäß BayBodSchVwV (Anhang 2 Tabelle 2 und 3)) empfohlen.

Sollte im Rahmen der Neugestaltung ohnehin vorsorglich eine Bodenabdeckung mit mind. 10 cm für Park- und Freizeitanlagen bzw. mit mind. 35 cm für Kinderspielflächen mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial (und ggf. mit geeigneter Grabsperre) vorgenommen werden, ist eine gesundheitliche Gefährdung über den Direktpfad Boden - Mensch nicht zu befürchten und weitere Oberbodenuntersuchungen/Maßnahmen wären in diesen Bereichen entbehrlich.

Auf Teilbereichen, die zukünftig versiegelt, teilasphaltiert oder gepflastert werden (z. B. Fuß- und Radweg), sind generell Untersuchungen zum Direktpfad Boden - Mensch entbehrlich, da der direkte Kontakt dann keine Rolle mehr spielen wird.

Insgesamt sollte grundsätzlich darauf geachtet werden, dass in der möglichen Buddeltiefe von mind. 35 cm keine spitzen Gegenstände (z. B. Ziegelreste) vorhanden sind, um vorsorglich etwaige Verletzungen zu vermeiden.

Aufgrund der fraglichen Kampfmittelbelastung aus den Zeiten des Zweiten Weltkrieges sollte vorsorgend vor Bautätigkeiten/Erdbewegungen eine Kampfmittelfreimessung erfolgen.

Dieses Schreiben wird der Gemeinde Estenfeld und dem beauftragten Planungsbüro vorab per E-Mail übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen

■

■

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 5. Dezember 2022 10:34
An: arc.grün | beteiligung
Cc: naturschutz@lra-wue.bayern.de
Betreff: AW: 20-074 Gemeinde Estenfeld - Bebauungsplan „Weiße Mühle“ - 1. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

für den Vollzug der Naturschutzgesetze und die naturschutzfachliche und -rechtliche Beurteilung von Bauleitplänen ist grundsätzlich die untere Naturschutzbehörde zuständig. In Einzelfällen kann eine Beteiligung der höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Unterfranken erforderlich sein, insbesondere bei Planungen in Naturschutzgebieten oder bei notwendigen Ausnahmen bzw. Befreiungen von entgegenstehenden Verboten des Natura 2000-Gebietsschutzes oder des besonderen Artenschutzes.

Im Rahmen des konkreten Vorhabens gab es mit uns bezüglich Artenschutz und Feldhamster bereits Abstimmungen. Es wird diesbezüglich vermutlich eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich werden. Hierzu fehlen bisher jedoch die Unterlagen.

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung kann jedoch nur unter den Voraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erteilt werden. Im Hinblick auf die geplante Aufstellung des Bebauungsplans ist zu beachten, dass ein Bebauungsplan gegen § 1 Abs. 3 BauGB verstößt, sofern er aus Gründen des Artenschutzes nicht vollzugsfähig ist. Er ist undurchführbar und daher nichtig. Es muss daher vorausschauend ermittelt und beurteilt werden, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden oder ob sie ausräumbar sind. Es muss aus diesen Gründen ein „Planen in eine Befreiungslage“ erfolgen. Erst wenn sichergestellt ist, dass bei Verwirklichung des geplanten Vorhabens im Plangebiet nicht gegen artenschutzrechtliche Verbote verstoßen wird bzw. dass die Ausnahmevoraussetzungen vorliegen, kann der Bebauungsplan rechtswirksam aufgestellt werden.

Darüber hinaus verweisen wir auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Regierung von Unterfranken
Sachgebiet 51 Naturschutz,
Höhere Naturschutzbehörde
Peterplatz 9
97070 Würzburg

[REDACTED]

Von: arc.grün | beteiligung <beteiligung@arc-gruen.de>
Gesendet: Donnerstag, 3. November 2022 13:05
An: Poststelle Unterfranken (Reg UFr) <poststelle@reg-ufr.bayern.de>
Betreff: 20-074 Gemeinde Estenfeld - Bebauungsplan „Weiße Mühle“ - 1. Änderung

Mit der Bitte um Weiterleitung: Höhere Naturschutzbehörde

**20-074 Gemeinde Estenfeld - Bebauungsplan „Weiße Mühle“ - 1. Änderung
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Gemeinde Estenfeld hat in seiner Sitzung am 13.09.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Weiße Mühle“ - 1. Änderung aufzustellen. Die Gemeinde Estenfeld beabsichtigt damit, die Freiflächen im Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche - Bürgerpark mit öffentlichen Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen zugänglich und für die Allgemeinheit mit einer Durchwegung nutzbar zu machen. Grundlage ist das Konzept der Gemeinde Estenfeld zur Entwicklung des Grünzugs Kürnachtal. Vorliegender Umgriff folgt dabei als zweiter Bauabschnitt auf die aktuell umgesetzten Entwicklungen im Bereich Kartause, die über einen Fuß-/Radweg nach Süden an diesen zweiten Bauabschnitt angebunden werden sollen

Es ist die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Estenfeld hat in öffentlicher Sitzung am 13.09.2022 beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie das Scopingverfahren nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Als betroffener Träger öffentlicher Belange werden Sie hiermit über das Planverfahren informiert und um Ihre fachlichen Anregungen sowie um Ihre Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping, § 2 Abs. 4 BauGB) gebeten.

Wir bitten Sie im Auftrag der Gemeinde Estenfeld, bis zum 07.12.2022 eine Stellungnahme zu o.g. Bebauungsplan in der Fassung vom 17.08.2022 schriftlich abzugeben und an das Büro arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh, Steigweg 24, 97318 Kitzingen oder per Email an beteiligung@arc-gruen.de zu senden. Besten Dank.

Die Gemeinde Estenfeld nutzt dazu nach § 4a Abs. 4 BauGB die Möglichkeiten elektronischer Informationstechnologien und stellt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Weiße Mühle“ - 1. Änderung mit Begründung und Umweltbericht sowie Anlage im Internet zur Einsichtnahme bereit: www.estenfeld.net unter der Rubrik „Bauen & Wohnen“.

Sollten Sie Planunterlagen in Papierfassung benötigen, geben Sie bitte baldmöglichst Bescheid unter Tel. 09321 26800 72, Frau Hein, oder Tel. 09321 26800 50, Frau Lechner, oder beteiligung@arc-gruen.de; wir senden Ihnen die Unterlagen dann um-gehend zu.

Gleichzeitig liegt der Vorentwurf des Bebauungsplans „Weiße Mühle“ - 1. Änderung in der Fassung vom 17.08.2022 mit Begründung und Umweltbericht sowie Anlage in der Zeit vom 07.11.2022 bis 07.12.2022 während der allgemeinen Dienststunden (montags bis freitags von 8 Uhr bis 12 Uhr, zusätzlich dienstags von 14 Uhr bis 18 Uhr und donnerstags von 14 Uhr bis 16.30 Uhr) im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Estenfeld, Untere Ritterstraße 6 (Estenfeld), Zimmer 14, zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus.

Die Gemeinde Estenfeld stellt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Weiße Mühle“ - 1. Änderung mit Begründung und Umweltbericht sowie die Anlage zum Bebauungsplan im Internet zur Einsichtnahme bereit: Homepage der Gemeinde Estenfeld www.estenfeld.net unter der Rubrik „Bauen & Wohnen“

Vorentwurf des Bebauungsplans „Weiße Mühle“ - 1. Änderung in der Fassung vom 17.08.2022 mit Begründung und Umweltbericht

- Planzeichnung (VE_01_0_BP-B_2022-08-17a)
- Textliche Festsetzungen und Hinweise (VE_01_0_BP-F_2022-08-17b)
- Begründung (VE_01_0_BP-B_2022-08-17b)
- Bodengutachten

Mit freundlichen Grüßen

Anja Hein
M. Sc. Angewandte Humangeographie

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24 | 97318 Kitzingen | Tel. 09321-26800-72 www.arc-gruen.de

Geschäftsführer: Thomas Wirth. Gudrun Rentsch. Ralph Schöffner
HRB 12240 Amtsgericht Würzburg

Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich und für den Inhaber der E-Mail-Adresse bestimmt, an den die Nachricht geschickt wurde; sie kann darüber hinaus durch besondere Bestimmungen geschützt sein. Wenn Sie nicht der Adressat dieser E-Mail sind, dürfen Sie diese nicht kopieren, weiterleiten, weitergeben oder sie ganz oder teilweise in irgendeiner Weise nutzen. Wenn Sie diese E-Mail als Nichtberechtigter versehentlich erhalten haben, benachrichtigen Sie bitte den Absender, indem Sie auf diese Nachricht antworten.

This email and any attachments are confidential and may also be privileged. If you are not the named recipient, please notify the sender immediately and do not disclose the contents to another person, use it for any purpose, or store or copy the information in any medium.

 **SAVE PAPER - THINK BEFORE YOU PRINT**



WWA Aschaffenburg - Postfach 11 02 63 - 63718 Aschaffenburg

arc.grün
landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh
Steigweg 24
97318 Kitzingen

Ihre Nachricht
03.11.2022

Unser Zeichen
[REDACTED]

Bearbeitung [REDACTED]

Datum
14.12.2022

20-074 Gemeinde Estenfeld - Bebauungsplan „Weiße Mühle“ - 1. Änderung; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Estenfeld beabsichtigt, im Rahmen o.g. Bebauungsplanänderung eine Fläche für einen Bürgerpark auszuweisen. Die zu überplanende Fläche befindet sich größtenteils im Überschwemmungsgebiet der Kürnach (Gewässer III. Ordnung), welches mit Datum vom 09.11.2022 von Seiten des Landratsamtes Würzburg vorläufig gesichert wurde. Hiermit sind für Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet materiellrechtlich die gleichen Anforderungen zu erfüllen wie bei einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet:

Nach § 78 (1) Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Das Landratsamt kann nach § 78 (2) WHG Ausnahmen zulassen, wenn die darin genannten neun Anforderungen erfüllt sind (u. a. Ausgleich von Verlust an



Hochwasserrückhalteraum, keine nachteilige Veränderung von Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser, hochwasserangepasste Bauweise, keine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes, keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger). Die Erfüllung dieser Anforderungen ist zu prüfen und nachvollziehbar zu begründen. Die in den Planunterlagen erwähnte Bilanzierung des verlorengehenden bzw. zu schaffenden Retentionsraumes ist in diesem Zuge vorzulegen. Ggf. werden weitere Nachweise (hydraulische Modellierung) notwendig.

Im Norden der zu überplanenden Fläche treten im HQ100-Fall Wassertiefen von bis zu 0,4 m bei Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,6 m/s auf. In diesem Bereich soll eine Streuobstwiese angelegt werden. Wir regen an, die Streuobstwiese außerhalb des Hauptabflussbereiches zu planen. Dieser befindet sich entlang der Kürnach bis zum Zusammenfluss mit dem Nägeleinsbach. Stattdessen könnte in diesem Bereich eine Renaturierung der Kürnach mit Aufweitung des Bachbettes und Zugang zum Gewässer verwirklicht werden. Diese Maßnahme ließe sich nach RZWas 2021 mit bis zu 90 % fördern. Zur Stärkung der Sozialfunktion könnten begleitende Gestaltungsmaßnahmen direkt am Gewässer im Umfang von bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Ausgaben als förderfähig anerkannt werden.

Bei Zaun- und Sportanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gestaltung des Bürgerparks sind oben angeführte Rahmenbedingungen unbedingt zu beachten. Die Toilettenanlage ist in den Planunterlagen nur erwähnt und nicht eingezeichnet. Auch diese sollte möglichst außerhalb des Überschwemmungsgebietes geplant werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund von Klimaveränderungen auch größere, als das den Ermittlungen zugrunde gelegte 100jährige Hochwasser auftreten können.

Aufgrund der vorliegenden Planung ist davon auszugehen, dass Belange der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes nur in geringem Umfang berührt werden. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Bayerischen Wassergesetzes(BayWG)) zu beachten.

Altablagerungen in der zu überplanenden Fläche sind uns nicht bekannt. Sollten Altablagerungen angetroffen werden, sind sie in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu erkunden und zu beseitigen.

Mit freundlichen Grüßen

■

■