

Landratsamt Würzburg · Postfach · 97067 Würzburg

Unser Zeichen:
FB22-610.1-BLP-2023-12
(Bitte bei Antwort angeben)

Vorab per E-Mail:

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

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Ansprechpartner:
Frau Friedl

Telefon: 0931 8003-5425
Fax: 0931 8003-90-5425
E-Mail:
e.friedl@lra-wue.bayern.de
Zimmer-Nr. 509

Würzburg, 02.05.2023

**Vollzug des Baugesetzbuches;
Bauleitplanung der Gemeinde Estenfeld
3. Änderung des Bebauungsplans "An den Linden" i.d.F. vom 14.03.2023**

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

das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu dem o.g. Entwurf einer 3. Änderung des Bebauungsplans „An den Linden“ wie folgt Stellung:

Bauplanungsrecht/Städtebau

Es wird empfohlen, in der Begründung noch konkreter darzulegen, dass die Änderungsplanung für die städtebauliche Entwicklung am Rande des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „An den Linden“ erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).
Aus verfahrensrechtlicher Sicht wird auf die Einwände der Unteren Naturschutzbehörde verwiesen.

Aus bauplanungsrechtlich – technischer Sicht wird zum Regelungsinhalt angemerkt:

B. Textliche Festsetzungen

- Für eine bessere Verständlichkeit wird empfohlen die geänderten Festsetzungen **B.1** und **B.6** vollständig aufzuführen.

Wasserwirtschaft/Wasserrecht/Bodenschutz

Das Gebiet ist nicht als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet und nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines Gewässers.

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

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

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.

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 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 abzuprüfen. Bitte ggf. vorab dann mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) abklären.

Bodenschutz:

Es handelt sich hier um einen Teilbereich des Geländes der ehemaligen Ziegelei Korbacher. Hier ist im Rahmen des Rückbaus im Jahr 2006/2007 eine Bodensanierung erfolgt. Für die im Geltungsbereich gelegene Flurnummer besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

Immissionsschutz

Der Bebauungsplan „An den Linden“ setzt als Art der Nutzung WA (allgemeines Wohngebiet) fest.

Die geplante Änderung betrifft das Grundstück Fl.Nr. 4405/81. Dieses liegt in der nördlichen bzw. nordwestlichen Ecke des Plangebietes. Die Baugrenzen werden entsprechend der tatsächlichen Bebauung angepasst. Am nordwestlichen Rand wird die überbaubare Fläche um 58 m² vergrößert, sodass Terrasse, Carport bzw. Stellplätze vollständig innerhalb der Baugrenzen liegen. Im Gegenzug wird die Baugrenze am nordöstlichen Rand des Grundstücks zurückgenommen (Substitution der privaten Grünfläche bzw. der überbaubaren Flächen).

Seitens des Immissionsschutzes bestehen keine Einwände.

Naturschutz

Die geplante Änderung des Bebauungsplans betrifft das Grundstück Flur-Nr. 4405/81 der Gemarkung Estenfeld. Es ist mit einem Wohnhaus bebaut.

An der nordwestlichen Grenze des Grundstückes im Übergangsbereich zur freien Landschaft ist ein Grünstreifen festgesetzt. Die Gemeinde Estenfeld hat diese Vorgabe in den Plan aufgenommen, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Baugebiet soweit wie möglich zu vermeiden. Im Bebauungsplan ist konkret festgesetzt, dass auf dem Grünstreifen eine Errichtung von Stützmauern unzulässig ist.

Im Jahr 2021 wurde festgestellt, dass auf der o. g. Grünfläche u. a. eine Hangstützmauer sowie ein Carport errichtet wurde. Die dem Grünstreifen zugeordnete Funktion wurde dadurch erheblich eingeschränkt.

Laut Begründung vom 14.03.2023 ist es Ziel der Änderung, „den Plan an die tatsächlich erfolgte Bebauung anzupassen, ohne den Anforderungen der Grünordnung und des

Naturschutzes des Urplans zu widersprechen“. Die Abweichungen sollen „im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans geheilt werden“.

Die angedachte Planänderung, wie die Verlegung der Baugrenze oder das Zulassen von Stützmauern, soll nur für das zur Diskussion stehende Grundstück gelten. Ob es sich, wie in der Begründung formuliert, bei der Anlage einer Stützmauer, eines Carports etc. um eine Nachverdichtung oder eine andere Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt, können wir nicht beurteilen.

Der Grünstreifen ist wichtig für ein intaktes Landschaftsbild im Gemeindegebiet von Estenfeld.

Er soll einen harmonischen Übergang vom besiedelten Bereich zur freien Landschaft zu gewährleisten. Damit ein Grünstreifen funktioniert, darf er nicht überbaut oder naturfern genutzt werden.

Die beiden Ziele der Planänderung, Anpassung der Bebauung und Erhalt der Funktion des Grünstreifens, lassen sich mit der vorliegenden Planung nicht vereinbaren. Die Bebauung hat die Wirkung des Grünstreifens erheblich reduziert. Die Planänderung würde eines der beabsichtigten Ziele erreichen, zu Lasten öffentlicher Belange. Weiterhin wird auf die Bezugsfallwirkung hingewiesen.

Die Gemeinde Estenfeld sollte überprüfen, ob die unterschiedlichen Interessen mit diesem Plan gerecht gegeneinander abgewogen sind.

Aus fachlicher Sicht können wir der Änderung des Bebauungsplanes nicht zustimmen. Es fehlen Aussagen, welche Maßnahmen beabsichtigt sind, um eine funktionsfähige Eingrünung des Baugebietes trotz der Überbauung des Grünstreifens zu gewährleisten.

Kreisentwicklung

Bei der Bebauung des Flurstücks 4405/81 in der Gemeinde Estenfeld war es aufgrund der anspruchsvollen Topografie (starke Hanglage) erforderlich, Stützmauern und -konstruktionen für die Anordnung von Stellplätzen bzw. eines Carports zu errichten. Sowohl die Lage der Bauwerke in der privaten Grünfläche und somit außerhalb der Baugrenzen als auch die Höhe der Stützmauern weichen von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans „An den Linden“ in der Gemeinde Estenfeld ist es, den Plan an die tatsächlich erfolgte Bebauung anzupassen, ohne den Anforderungen der Grünordnung und des Naturschutzes des Urplans zu widersprechen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.042 m².

Einwände gegen das Vorhaben bestehen nicht.

Dieses Schreiben wird dem beauftragten Planungsbüro vorab per E-Mail übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Friedl