

**Teil C**



## **Gemeinde Estenfeld**

(Landkreis Würzburg)

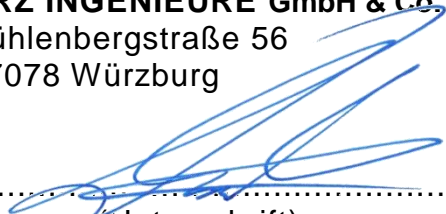
### **3. Änderung Bebauungsplan „An den Linden“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

# **BEGRÜNDUNG**

Aufgestellt:

**ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG**  
Kühlenbergstraße 56  
97078 Würzburg

Würzburg, den 14.03.2023  
geändert:  
red. geändert

.....  


(Unterschrift)

## **Inhaltsverzeichnis:**

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Umfang der Planänderung</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Bodenfunde (Art. 7 - 9 DSchG)</b>	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>Altablagerungen</b>	<b>8</b>
<b>9.</b>	<b>Immissionen</b>	<b>8</b>
<b>10.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>9</b>

**Anlage 1: Liste der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Für das Gebiet „An den Linden“ in der Gemeinde Estenfeld besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2007. Dieser wurde in Teilbereichen bereits geändert, wobei der ursprüngliche Bebauungsplan grundsätzlich seine Gültigkeit behalten hat.

Die Gemeinde Estenfeld hat in ihrer Sitzung am 21.03.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans „An den Linden“ gefasst.

Im Bereich der 3. Änderung ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine überbaubare Grundstücksfläche, gewidmet als Allgemeines Wohngebiet „WA“, sowie eine private Grünfläche dargestellt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang am 24.03.2023 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Die vorliegende 3. Änderung des Gesamtbebauungsplans „An den Linden“ wird im beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt durch die ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, Würzburg.

Die Größe des Umgriffs der Änderungsfläche beträgt ca. 1.042 m<sup>2</sup>, wobei es sich bei dem betroffenen Flurstück 4405/81 um ein in das bereits vollständig bebaute Baugebiet eingebettetes Areal handelt. Der Änderungsbereich schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung sowie im Norden an die freie Flur an und liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „An den Linden“.

Die vorliegend betroffene Fläche liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und wird weitestgehend entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „An den Linden“ in der Urfassung vom 18.07.2007 baulich genutzt: Festgesetzt ist eine überbaubare Grundstücksfläche mit der Widmung „WA“ für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie eine private Grünfläche.

Diese bauliche Nutzung wurde umgesetzt, wobei private Stützmauern, Teile eines Carports bzw. eines Stellplatzes und Teilflächen einer Terrasse die Baugrenze überlagern und in die private Grünfläche einragen.

Damit wurde die Fläche bereits baulich in Anspruch genommen und hat ihre bodenrechtliche Schutzwürdigkeit durch die damit einhergehende Versiegelung teilweise verloren.

Durch die Nutzungsänderung im Bestand entsteht eine Nachverdichtung. Somit stellt das Vorhaben eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB dar. Auch bleibt das Vorhaben weit unter der im § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB vorgegebenen Flächenobergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen einer anlassbezogenen Kontrolle durch das Landratsamt Würzburg wurden die im Rahmen der privaten Baumaßnahmen erfolgten Abweichungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans festgestellt. Hierbei wurde auch festgestellt, dass neben der Überschreitung der Baugrenze auch die zulässige Höhe für private Stützmauern überschritten wurde. Da ein nach den örtlichen Feststellungen eingereichter Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen nicht beschieden werden konnte, sollen die Abweichungen im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans geheilt werden. Durch die Änderung werden zwar die Grundzüge des Bebauungsplanes betroffen, die Änderungen sind jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Die Änderung bezieht sich auf die Anpassung des Bebauungsplanes auf die tatsächlich erfolgte Bebauung. Hierbei soll sichergestellt werden, dass insbesondere im Bereich der ursprünglichen Grünordnung keine Defizite entstehen und die Änderungen auf ein erforderliches Minimum beschränkt bleiben.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „An den Linden“ umfasst eine Fläche von ca. 1.042 m<sup>2</sup>. Er liegt zwischen der Ortsstraße „Würzburger Straße“ im Süden, der bestehenden Bebauung im Osten und Nordosten sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen im Nordwesten und Westen.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Estenfeld liegt in unmittelbarer Nähe der Stadt Würzburg und stellt einen beliebten Wohnstandort am Rande des Regionalzentrums Würzburg dar.

In der Urfassung des Bebauungsplans war für Parzelle 33, diese umfasst die heutigen Flurstücke 4405/81 und 4405/33, ein Baurecht vorgesehen.

Im Hinblick auf die Prämisse des Flächensparens sowie die hohe Nachfrage nach Bauland wurde die Parzelle in zwei Baugrundstücke aufgeteilt und an zwei Bauwillige veräußert. Beide Parzellen sind zwischenzeitlich vollständig bebaut. Während die südliche Teilparzelle (Flurstück 4405/33) vollständig innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt, liegen Teile der nördlichen Parzelle (Flurstück 4405/81) in einer privaten Grünfläche.

Bei der Bebauung des Flurstücks 4405/81 war es aufgrund der anspruchsvollen Topografie (starke Hanglage) erforderlich Stützmauern zur Geländemodellierung anzuordnen. Um die Anordnung von Stellplätzen bzw. eines Carports auf dem Grundstück zu ermöglichen, war es weiterhin erforderlich Stützmauern und -konstruktionen zu errichten.

Diese liegen, nicht zuletzt aufgrund der durch die Parzellenteilung deutlich reduzierten Grundstücksgröße, jedoch im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche. 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 ist es, den Plan an die tatsächlich erfolgte Bebauung anzupassen, ohne den Anforderungen der Grünordnung und des Naturschutzes des Urplans zu widersprechen.

### **3. Umfang der Planänderung**

#### Baugrenzen:

Die Baugrenzen am nordwestlichen Rand des Flurstücks 4405/81 werden dahingehend angepasst, dass die bestehende Bebauung der Terrasse und des Carports bzw. Stellplatzes innerhalb der überbaubaren Flächen liegen. Somit wird die überbaubare Fläche um ca. 58 m<sup>2</sup> vergrößert. Im Gegenzug wird die Baugrenze am nordöstlichen Rand des Grundstücks zurückgenommen, sodass eine Substitution der privaten Grünflächen bzw. der überbaubaren Flächen entsteht.

#### Private Grünflächen, § 9(1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB:

Die grundsätzlichen Pflanzgebote gemäß Festsetzung B.1 des Grünordnungsplans werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht angepasst. Es wird jedoch die Anordnung von Stützmauern im Bereich der privaten Grünflächen auf Flurnummer 4405/81 zugelassen.

#### Stützmauern, § 9(1) Nr. 25 und Art. 91(1) Nr. 4 BayBO:

Die grundsätzlichen Festsetzungen gemäß Festsetzung B.6 des Grünordnungsplans werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht angepasst. Es wird jedoch Flurnummer 4405/81 zugelassen, dass die maximale Ansichtshöhe für Stützmauern auf 3,5 m erhöht wird.

#### **4. Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Einem Verlust an privater Grünfläche wird durch die Verschiebung der Baugrenzen und der hiermit einhergehenden Flächensubstitution vermieden. Die für die Pflanzung einer Hecke vorgesehenen Flächen werden hiervon nicht tangiert.

Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen:

Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02.) abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden. Dies gilt auch in Baugebieten.

Es sind im Sommerhalbjahr in einer privaten Grünanlage nur schonende Form- und Pflegeschnitte erlaubt, die der Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen und der Gesunderhaltung der Bäume dienen, und dies nur dann, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

## **5. Geplante bauliche Nutzung**

Änderungen der zulässigen baulichen Nutzung sind im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht vorgesehen.

## **6. Bebauung**

Durch die 3. Änderung wird die Errichtung von Stützmauern mit einer Ansichtshöhe von bis zu 3,50 m – auch in den privaten Grünflächen – ermöglicht.

## **7. Bodenfunde (Art. 7 - 9 DSchG)**

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Anpassungen.

## **8. Altablagerungen**

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Anpassungen.

## **9. Immissionen**

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Anpassungen.



## 10. Verfahren

Änderungsbeschluss	21.03.2023
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	24.03.2023
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	21.03.2023
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	24.03.2023
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB	31.03.2023 – 02.05.2023
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	---.---.---
Satzungsbeschluss	---.---.---
Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB	---.---.---

Gemeinde Estenfeld, den

---

Rosalinde Schraud, 1. Bürgermeisterin

Aufgestellt:

**ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG**  
**Kühlenbergstraße 56**  
**97078 Würzburg**

Vorhabensträger:

**Gemeinde Estenfeld**  
**Untere Ritterstraße 6**  
**97230 Estenfeld**

**ANLAGE 1**

**Liste der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

1	Bayernwerk AG, Netzcenter Marktheidenfeld
2	Bund Naturschutz in Bayern e.V.
3	Deutsche Telekom Technik GmbH
4	Gemeinde Kürnach
5	Gemeinde Rottendorf
6	Landesbund für Vogelschutz in Bayern (LBV) e. V.
7	Landratsamt Würzburg, Bauamt
8	Landratsamt Würzburg, Kreisbrandrat, Michael Reitzenstein
9	Landratsamt Würzburg, Kreisheimatpflege Frau Adelman
10	Mainfranken Netze GmbH
11	Markt Rimpar
12	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
13	Regionaler Planungsverband Würzburg, Landratsamt Main-Spessart
14	Stadt Würzburg
15	Vodafone Kabel Deutschland GmbH