

Landratsamt Würzburg · Postfach · 97067 Würzburg

**nur per E-Mail:**

Gemeinde Kleinrinderfeld  
v. d. Herrn Ersten Bürgermeister Engbrecht  
Pfarrer-Walter-Str. 4  
97271 Kleinrinderfeld

Unser Zeichen:  
FB22-610.1-BLP-2024-41  
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:

Ansprechpartner:  
Herr Dürr

Telefon: 0931 8003-5426  
Fax: 0931 8003-90-5426  
E-Mail:  
s.duerr@lra-wue.bayern.de  
Zimmer-Nr. 510

Würzburg, 02.12.2024

**Vollzug des Baugesetzbuches;  
Bauleitplanung der Gemeinde Kleinrinderfeld  
Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnanlage Kirchheimer  
Straße" i. d. F. vom 02.10.2024  
Regelverfahren**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Engbrecht,  
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Gewährung der Fristverlängerung für die Beteiligung der Unteren Immissionsschutzbehörde, deren Stellungnahme wir anbei in Ergänzung unseres Schreibens vom 27.11.2024 anbei nachreichen können:

**3. Immissionsschutz**

Zu den vorgelegten Entwurfsunterlagen zum o. a. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Kleinrinderfeld wird aus Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

**Kurzzusammenfassung**

**Gegen das im Zuge eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geplante allgemeine Wohngebiet zwischen dem bestehenden Mischgebiet und der Fa. Scheuermann bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes grundsätzlich Bedenken. Der mit den Unterlagen vorgelegte Messbericht (Geräuschemissionen) kann nicht als Nachweis der Einhaltung der Anforderungen zum Lärmschutz akzeptiert werden.**

**1. Sachverhalt, Standort**

**Beschreibung Vorhaben**

Die Gemeinde Kleinrinderfeld plant in Zusammenarbeit mit einem Investor ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO auf Teilflächen der Fl.Nrn. 1266 und 1267 (Gemarkung Kleinrinderfeld) mittels vorhabenbezogenem Bebauungsplan. Das Plangebiet umfasst zudem das Grundstück zur Erschließung (Fl.Nr. 1254, Gemarkung Kleinrinderfeld) sowie für Ausgleichsmaßnahmen auf Teilflächen der Fl.Nr. 1268 und 1272 (Gemarkung Kleinrinderfeld).

**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

**Gläubiger-ID** DE04WUE00000033847

Das geplante Wohngebiet grenzt nordwestlich sowie südwestlich an den Ortsbereich von Kleinrinderfeld sowie östlich in ca. 50 m an das Natursteinwerk Scheuermann an. Mit dem neuen Wohngebiet soll ortsnah Wohnraum geschaffen werden, der u.a. den Mitarbeitenden der Fa. Scheuermann arbeitsplatznah angeboten werden kann. Es gibt ein Durchführungsvertrag zwischen Vorhabensträger (Scheuermann) und Gemeinde mit Bauverpflichtung.

Es liegt die Fassung vom 02.10.2024 zur Beurteilung vor.

Nach Bebauungsplan Punkt B) Festsetzung durch Text, Nr. 1 sollen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 und 3 Ziffer 1 – 3 BauNVO zulässig sein:

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

Ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Ziffer 4 + 5 BauNVO). Spiel- und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (siehe Begründung Kapitel 6.5.1).

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt (siehe B) Nr. 3).

Es sind Photovoltaik- bzw. Sonnenkollektoranlagen auf dem Dach als auch Photovoltaik vertikal an der Fassade zulässig (siehe B) Nr. 8). Zur Dachneigung der Haupt- und Nebengebäude gibt es Festsetzungen unter B) Nr. 4 und 5.

Unter E) Textliche Hinweise, Nr. 3 Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen und Immissionen wird hingewiesen, dass (3.1.) Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in Kleinrinderfeld entstehen können. Diese dadurch entstehenden Immissionen seien als ortsüblich hinzunehmen.

Ferner ist unter E) (3.2) dokumentiert, dass eine Untersuchung des auf das Plangebiet wirkende Verkehrs- und Gewerbelärms gezeigt hat, dass die Schutzanforderungen eingehalten werden<sup>1</sup>. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist dieser Hinweis irreführend bzw. fachlich nicht korrekt. Es wird auf die untenstehenden Ausführungen (2. Beurteilung) verwiesen.

Bislang wird die Fläche des Plangebietes überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Das geplante allgemeine Wohngebiet entwickelt sich aus dem bestehenden Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche W gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

Der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (siehe Unterlagen Teil C) ist zu entnehmen, dass innerhalb des Plangebietes drei Einzelhäuser geplant sind, wobei es sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung sowie zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils zehn Wohneinheiten handelt (siehe Kapitel 5; entspricht Wohnraum für ca. 36 Personen). Ein Plan von den geplanten Gebäuden (beispielhaft) ist in den Unterlagen Teil H Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden.

---

<sup>1</sup> Hinweis auf Schreibfehler:

... Ergebnis der **Untersuchung** war, dass...

## Beschreibung Umfeld

Das Plangebiet liegt (wie bereits beschrieben) zwischen dem Ortsrand von Kleinrinderfeld und dem Steinbruchbetrieb Scheuermann. Es liegt an der Staatstraße 2296 (Kirchheimer Straße) und soll über den nordöstlich verlaufenden bestehenden Wirtschaftsweg künftig erschlossen werden. Das Plangebiet liegt leicht am Hang (steigt von Kirchheimer Straße hin zu Betrieb Scheuermann).

Für den bestehenden Ortsbereich an der Kirchheimer Straße liegt kein Bebauungsplan vor. Bei den in letzter Zeit erfolgten Baugenehmigungen wurde der Bereich als Mischgebiet (MI) eingestuft und die Richtwerte entsprechend festgelegt. Innerhalb dieser bestehenden Bebauung befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite zum Plangebiet eine in Betrieb befindliche Tankstelle (Fl.Nr. 1369, Gemarkung Kleinrinderfeld). Auf den östlich und südlich gelegenen Gewerbeflächen (ebenfalls kein Bebauungsplan vorhanden) befindet sich u.a. der Natursteinbetrieb der Fa. Scheuermann (u.a. Fl.Nr. 1272/1, Gemarkung Kleinrinderfeld) sowie der Natursteinbruch „Ochsenstall“ der Fa. Scheuermann (u.a. Fl.Nrn. 1245, 1236, Gemarkung Kleinrinderfeld). Des Weiteren befindet sich u.a. auf den Fl.Nrn. 1273 und 1338, Gemarkung Kleinrinderfeld, der Natursteinbetrieb der Fa. Seubert. Im Umfeld liegen weitere Gewerbebetriebe, so u.a. GABA (Türen, Tore, Antriebe) auf der Fl.Nr. 1341/1, Gemarkung Kleinrinderfeld.

## Vorliegende Gutachten

Den Unterlagen zur Bauleitplanung liegen keine Gutachten vor. Allerdings liegt eine Schallpegelmessung (Dauermessung) der Fa. Wölfel vom 17. – 24.03.2023 (Berichts-Nr. L0199.008.01.001, Berichtsdatum 12.05.2023; siehe Unterlagen Teil G) bei.

## 2. Beurteilung

Mit der vorgelegten Planung wird ein Konflikt ausgelöst. Zwischen der bislang als MI eingestufteten Ortsbebauung und einem bislang als GE eingestuften Gewerbe soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) errichtet werden. Die Gewerbenutzungen werden damit zum einen durch das Näher-Heranrücken eingeschränkt, zudem durch den höheren Schutzgrad eines allgemeinen Wohngebietes im Vergleich zum bisherigen Schutzgrad eines Mischgebietes. Das Trennungsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG wird damit als nicht erfüllt erachtet. Aus Sicht des Immissionsschutzes sind Bedenken zu äußern.

Zur Umsetzbarkeit der Planung müsste nachgewiesen werden,

1. unter welchen Voraussetzungen, die heranrückende Wohnbebauung die umliegenden Gewerbebetriebe, insbesondere den Gewerbebetrieb Scheuermann nicht stärker einschränkt als bisher. (Dies gilt insbesondere auch für den nächsten „Nachbar“, die Fa. Scheuermann, auch, wenn er selbst der Investor für das neue Wohngebiet ist.),
2. dass alle umliegenden bestehenden Gewerbebetriebe keine unzulässigen Immissionen am neuen Wohngebiet verursachen,
3. dass durch den von der Ortsverbindungsstraße Kirchheimer Straße ausgehenden Verkehrslärm keine unzulässigen Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken.

Zu 1.:

Auswirkungen nach Außen:

Im Plangebiet soll eine Nutzung mit höherem Schutzgrad als bislang vorhanden an einer Stelle entstehen, wo vorher noch kein Schutzanspruch vorlag.

Wie oben bereits ausgeführt wird ohne weitere Maßnahmen insbesondere der Gewerbebetrieb Scheuermann mit der heranrückenden Wohnbebauung im geplanten WA eingeschränkt werden. Auch eine weitere Entwicklung der Gewerbebetriebe (Betriebsausweitung) ist damit ebenfalls nicht möglich.

Zu 2.:

Einwirkungen von Außen durch Gewerbe:

Anlagenlärm

Der vorgelegte Schallmessbericht kann nicht als Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse anerkannt werden.

Der Messbericht ist mangelbehaftet:

- Der Messbericht ist völlig auf den Gewerbebetrieb Scheuermann ausgerichtet und enthält keinerlei verbindliche, fachliche Aussagen zu den weiteren Betrieben im Gewerbegebiet als auch im Mischgebiet.
- Der bestehende, genehmigte Nutzungsumfang der verschiedenen Gewerbebetriebe wird überhaupt nicht berücksichtigt. Diese sind aus den bestehenden Baugenehmigungen (Anforderungen/Genehmigungsaufgaben) zu ermitteln (zulässige Immissionsrichtwerte, zu berücksichtigende Vorbelastung etc.).
- Der ausführende Ingenieur äußert selbst, dass „konkrete Immissions-/Beurteilungspegel [...] sich [...] nicht benennen“ lassen (siehe Messbericht Kapitel 6) und „zum Anlagenbetrieb nach 22:00 Uhr [...] auf Basis der Messergebnisse keine konkrete Aussage getroffen werden“ kann (siehe Messbericht Kapitel 6.1). Der Nachweis beruht auf Vermutungen.
- Dem Messbericht von Anfang 2023 liegt nicht der aktuelle Planstand zugrunde (siehe Anhänge Seite A-3 und A-4).

Staub

Bzgl. Staubentwicklung aus dem Steinbruch der Fa. Scheuermann ist davon auszugehen, dass keine unzumutbaren Staubeinwirkungen zu befürchten sind, auf Grund der Lage und der Abschirmung durch Gebäude und Bewuchs.

Zu 3.:

Einwirkungen von Außen durch Verkehr:

Verkehrslärm

Auch hierfür liefert der vorgelegte Messbericht keinen Nachweis der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005. Den Ausführungen bzw. der Argumentation für die Nachtzeit (siehe Messbericht Kapitel 6 i.V.m. 6.2) kann nicht gefolgt werden. Auch hier beruht die Aussage auf eine Vermutung. Für die Beurteilung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 maßgebend. Der Messingenieur stellte fest, dass im Messzeitraum der Orientierungswert für die Nacht vom Gesamtpegel (Anlagenlärm, Verkehrslärm und Fremdgeräusche in Summe) an mehreren Messorten geringfügig überschritten wird und folgert aufgrund der Fremdgeräusche auf die Einhaltung durch Verkehrslärm als auch durch Gewerbelärm. Es folgt keine detaillierte Untersuchung, Maßnahmen (z.B. Lärmschutzmaßnahmen) werden offensichtlich nicht als notwendig erachtet. Stattdessen erfolgt eine Abwägung nach 16. BImSchV, was fachlich als nicht korrekt erachtet wird.

Des Weiteren ist zur Beurteilung des Verkehrslärms im Bauleitplanverfahren ein Nachweis mittels Messung gar nicht geeignet, da die Beurteilung der Orientierungswerte der DIN 18005 – welche im Bauleitplanverfahren anzuwenden ist – auf den Ansatz einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke, angegeben in DTV, und einem entsprechenden Prognosezuschlag für die künftige Verkehrsentwicklung beruht. Das heißt, es ist eine entsprechende Prognoserechnung Voraussetzung, die durch eine zeitweilige Messung nicht ersetzt werden kann.

**Aufgrund der oben angeführten Punkte kann der zur Beurteilung vorgelegten Bauleitplanung aus Sicht des Immissionsschutzes derzeit nicht zugestimmt werden.**

**Um oben beschriebenen Konflikt zu untersuchen, wäre ein Schallgutachten vorzulegen, dass die o. g. drei Prüffthemen abarbeitet und u. U. entsprechende Konsequenzen, d. h. erforderliche Abhilfemaßnahmen ableitet (z. B. Bedarf an Lärmschutzmaßnahmen).**

Für Rückfragen steht die Untere Immissionsschutzbehörde gerne zur Verfügung.

Das beauftragte Büro Arz Ingenieure GmbH % Co. KG erhält dieses Schreiben ebenfalls per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dürr