

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, 27.11.2024

**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 Beteiligung des Landratsamtes Würzburg als Träger öffentlicher Belange  
an der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB an dem o.a. Bauleitplanverfahren.  
Nach Beteiligung der internen Fachstellen nehmen wir wie folgt Stellung:

**1. Allgemeine Hinweise/Verfahren**

Der Vorhabens- und Erschließungsplan wird gem. § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB Bestandteil des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dies erfordert, dass beide Pläne ausgelegt, als Sat-  
zung beschlossen und bekannt gemacht werden müssen. Hierzu ist grundsätzlich zu empfeh-  
len, die beiden Pläne in einer Planurkunde zusammenzufassen.

Im vorliegenden Fall liegen getrennte Planurkunden für den vorhabenbezogenen Bebau-  
ungsplan und den Vorhabens- und Erschließungsplan vor.

Bei getrennten Planurkunden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorha-  
bens- und Erschließungsplan wird empfohlen in den Planurkunden, die dem Feststellungs-  
und Satzungsbeschluss zugrunde gelegt werden sollen, jeweils einen (gegenseitigen) textli-  
chen Hinweis anzubringen, dass der Vorhabens- und Erschließungsplan in der Fassung vom  
... Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ... ist. Bisher  
ist ein entsprechender Hinweis nur auf dem Vorhabens- und Erschließungsplan. Zudem wäre  
eine körperliche Verbindung sinnvoll.

**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

Ferner ist bei getrennten Planurkunden der Wortlaut des Satzungsbeschlusses entsprechend um den Vorhabens- und Erschließungsplan in der Fassung vom ... zu ergänzen. Dies muss auch so in den Verfahrensvermerken auf der Planurkunde des vorhabensbezogenen Bebauungsplans erfolgen.

## 2. Bauplanungsrecht/Städtebau

### Darstellung im wirksamen FNP:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kleinrinderfeld ist das o.g. Grundstück als „W“ (Wohnbaufläche) dargestellt, bzw. handelt es sich um eine Teilfläche von Fl. Nr. 1266 und einer Teilfläche von Fl. Nr. 1267, angrenzend an Flächen für Abgrabungen/Gewinnung von Bodenschätzen mit vorhandenen gewerblichen Betrieben.

### Zum Entwurf des Bebauungsplans:

- Abweichend von § 17 BauNVO wird der Orientierungswert der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit 0,7 deutlich überschritten. Es stellt sich die Frage, ob hiermit tatsächlich die GRZ I gemeint ist, oder die GRZ II? Auch erscheint die geplante „Geschossigkeit“, die im Vorhaben- und Erschließungsplan für die geplanten Mehrfamilienwohnhäuser dargestellt ist, am Ortseingang von Kleinrinderfeld sehr hoch. Es wird daher empfohlen, die beiden Punkte GRZ und „Geschossigkeit“ bzw. die festgesetzte Gesamthöhe baulicher Anlagen noch einmal zu prüfen.
- Um die Versiegelung von Flächen zu vermindern, wird empfohlen zu prüfen, ob für die geplanten Mehrfamilienhäuser ggf. eine Tiefgarage anstatt der geplanten Stellplätze/Garagen möglich ist.
- Es wird empfohlen den Begriff „Gesamthöhe baulicher Anlagen“ noch näher textlich zu definieren. Zählt diesbezüglich Oberkante (OK) Attika, OK First, oder ggf. auch Aufzugschächte, die das Dach überragen, hierzu? Es wird des Weiteren empfohlen, die Erläuterungsskizze unter „textliche Hinweise“ Ziffer 12 unter der Festsetzung Ziffer 2 anzuordnen.
- Es wird empfohlen, auch unterhalb der Zeichnung des Bebauungsplanes den entsprechenden Maßstab anzugeben.
- Es wird empfohlen, die Zeichnung im Bebauungsplan im üblichen Maßstab von M 1:1.000 darzustellen.
- Es wird empfohlen, die Bauverbotszone/Baubeschränkungszone der angrenzenden Staatsstraße noch entsprechend darzustellen und zu vermaßen.
- Es wird empfohlen, ggf. auch die festgesetzten Sichtdreiecke entsprechend zu vermaßen.
- Es wird empfohlen, mit dem Straßenbauamt zu klären, ob innerhalb der Bauverbotszone/ Sichtdreiecke etc. Stellplätze und insbesondere Garagen überhaupt angeordnet werden dürfen.
- Es wird empfohlen, die bereits vorhandene, umgebende Bebauung im Plan noch entsprechend darzustellen.
- Unter Ziffer 2 der Festsetzungen in der Planurkunde ist festgesetzt „Abgrabungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs“. Für außerhalb des Geltungsbereiches können im Bebauungsplan jedoch keine Festsetzungen getroffen werden. Es wird daher gebeten, die Festsetzung entsprechend zu ändern. In der Begründung ist hierzu unter Ziff. 6.5.2 an-

geführt, dass diese Regelung innerhalb und außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen gelten soll.

- Gemäß Festsetzung Ziffer 2 in der Planurkunde sind Abgrabungen bis maximal 4,50 m zulässig, sowie Auffüllungen von 3,00 m. Diese max. Abgrabungstiefe und max. Auffüllungshöhe erscheinen in einem allgemeinen Wohngebiet äußerst hoch, zudem ist die Frage, wie dann der Anschluss zu den Nachbargrundstücken noch hergestellt werden soll. Es wird daher gebeten, die maximale Abgrabungstiefe und Auffüllungshöhe zu prüfen.
- Es wird empfohlen, für Stützmauern eine maximale Höhe festzusetzen.
- Die Festsetzung Ziffer 7. bezüglich der Abstandsflächen ist nicht verständlich. Um entsprechende Erläuterung wird gebeten. Des Weiteren ist, wenn Abstandsflächen abweichend von Art. 6 BayBO festgesetzt werden sollen, hierfür eine besondere städtebauliche Begründung erforderlich. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können im Bebauungsplan vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden. Dies bezieht sich auf die in Art. 6 Abs. 5 BayBO geregelten Maße der Tiefe der Abstandsflächen. Eine Ausweitung der Längenbeschränkung für abstandsflächenfreie Gebäude nach Art. 6 Abs. 7 BayBO ist in § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB nicht vorgesehen. Es bestehen daher Bedenken gegen die Festsetzung.
- Es wird empfohlen, den Bebauungsplan und den Vorhabens- und Erschließungsplan genau auf das geplante Vorhaben abzustimmen.
- Bezüglich der Art der Nutzung „WA“ neben gewerblichen Bauflächen und bereits vorhandenen, angrenzenden Gewerbebetrieben darf auf die Stellungnahme des FB Immissionsschutzes verwiesen werden. Vorsorglich wird aufgrund der östlich vom geplanten Wohngebiet bereits vorhandenen Gewerbebetriebe und gewerblich genutzten Flächen (Steinbruch) und der dort entstehenden Emissionen auf die Beachtung des Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG hingewiesen, dem bei der Konfliktbewältigung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besondere Bedeutung zukommt.

### **3. Immissionsschutz**

Die Vorlage der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde ist innerhalb der Beteiligungsfrist bis zum 29.11.2024 leider nicht möglich.

**Es wird diesbezüglich um eine Fristverlängerung bis zum 06.12.2024 gebeten.**

### **4. Naturschutz**

Die Untere Naturschutzbehörde nimmt zu den vorgelegten Entwürfen des o. a. Bebauungsplans wie folgt Stellung:

Die vorliegende Bauleitplanung wurde bzgl. folgender Kriterien geprüft:

- Artenschutzrecht:  
Bei Beachtung der Festsetzungen werden artenschutzrechtliche Verbote vermieden.
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:  
Hierzu wird mitgeteilt, dass die Übernahme der vorgesehenen Maßnahmen zur Herstellung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen in die Festsetzungen vorgeschlagen wird.

## **5. Wasserrecht und Bodenschutz**

Stellungnahme zum geplanten Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht:

Das Gebiet ist 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.

Aufgrund der klimatischen Veränderungen ist es wichtig eine wassersensible Siedlungsentwicklung anzustreben. Hierbei stehen vor allem Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit zu wenig (Trockenperioden) oder zu viel (Starkregen) Regenwasser im Vordergrund.

Die Abwasserbeseitigung sollte grundsätzlich im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser sollte generell gesammelt und breitflächig über die aktive Bodenzone versickert werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein ist das Niederschlagswasser zu sammeln und gedrosselt in das nächst gelegene Oberflächengewässer abzuleiten (§ 55 WHG).

Ob der geplante Anschluss an den Schmutzwasserkanal (Leistungsfähigkeit Kläranlage) realisierbar ist, ist vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu beurteilen.

Über Rückhalteeinrichtungen (Schutz vor Starkregen) und Speicheranlagen (unterirdische Zisternen, Baumrigolen für Bewässerung in Trockenperioden) sollte so viel Wasser wie möglich in der Fläche gehalten werden. Die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten sollten wasserdurchlässig gestaltet werden, um eine Entsiegelung zu erreichen. Durch Dach- und Fassadenbegrünung kann zusätzlich Wasser gespeichert werden und durch die höhere Verdunstung ein Kühleffekt erreicht werden.

Bezüglich Gewässer- und Bodenschutz, sowie Umgang mit Niederschlagswasser sollte der allgemein amtliche Sachverständige in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt im Verfahren zu beteiligt werden.

Durch die Bauleitplanung werden keine ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse ersetzt. Sofern es zu Veränderungen an Gewässern/ wasserführenden Gräben oder Grundwasseraufstau kommt 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.

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

## **6. Denkmalschutz**

Die Entwürfe für die o. a. Bauleitplanung der Gemeinde Kleinrinderfeld zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnanlage Kirchheimer Straße“ i. d. F. vom 02.10.2024 wurde unter denkmalschutzrechtlichen und denkmalfachlichen Aspekten hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf denkmalpflegerische Belange durchgesehen und geprüft.

Im vorliegenden Fall werden die denkmalschutzrechtlichen und –fachlichen Aspekte in der vorgelegten Planung berücksichtigt und gewahrt, folgender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten:

Im Bebauungsplan wird unter Punkt E) Textliche Hinweise unter Punkt 1.1 auf Art. 8 BayDSchG verwiesen.

Im geplanten Gebiet befinden sich weder Einzeldenkmäler, ein denkmalgeschütztes Ensemble noch der Hinweis auf Bodendenkmäler.

Es ergehen keine weiteren Hinweise oder Auflagen.

## **7. Kreisentwicklung**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Wohnanlage Kirchheimer Straße“ möchte die Gemeinde Kleinrinderfeld gemeinsam mit einem ortsansässigen Investor ein allgemeines Wohngebiet ausweisen. Damit soll die Grundlage für ortsnahe Wohnbauflächen geschaffen werden, die unter anderem auch dem Wohnen von Mitarbeitenden des angrenzenden Natursteinwerks dienen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,38 ha.

Durch die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets (WA) „Wohnanlage Kirchheimer Straße“ können Arbeitsplätze in der Ortslage langfristig gesichert werden und neue Arbeitsplätze mit dem gewonnenen Angebot an Wohnraum attraktiver gestaltet werden.

Aus Sicht der Kreisentwicklung gibt es keine Einwände gegen die geplante Änderung.

## **8. Klimaschutz, Energiewende und Verkehr (SFB 7)**

Ziel der Gemeinde Kleinrinderfeld ist es, in Zusammenarbeit mit einem Investor, ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auszuweisen. Das Plangebiet liegt im südlichen Ortsbereich von Kleinrinderfeld und umfasst eine Fläche von ca. 0,38 ha. An das Plangebiet schließen im Norden, Westen und Süden bestehende Siedlungsflächen an. Im Osten grenzen Gehölzflächen sowie Steinbruchbetrieb an.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Gebiet durch eingriffsmindernde und grünordnerische Maßnahmen sowie durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Durch die Anlage und den Betrieb des geplanten Wohngebietes sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ zu erwarten. Zudem sind im Bebauungsplan geeignete Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Klima/Luft“ durch Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten Gehölzen vorgesehen.

Der Stabstellenfachbereich Klimaschutz, Energiewende und Mobilität hat demnach keine Einwände gegen die geplante Maßnahme.

Für Rückfragen stehen unsere Fachstellen gerne zur Verfügung.

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

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dürr