



Ingenieurbüro für Bauwesen  
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun  
M. Eng., Beratender Ingenieur

Falkenstraße 1  
97076 Würzburg  
Tel 0931/465 84 96-0  
Fax 0931/465 84 96-99

[www.planungsschmiede.de](http://www.planungsschmiede.de)  
[infoplanungsschmiede.de](mailto:infoplanungsschmiede.de)

Gemeinsame Abwägungsvorlage über die Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Fachbehörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Abwägungsvorlage  
zum Entwurf vom 20.08.2025

## Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“

mit integriertem Grünordnungsplan

Gemeinde Estenfeld  
Landkreis Würzburg

Stand: 17.03.2026

## Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

### § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.

§ 4 Abs. 2 BauGB fand von **13.10.2025 bis einschließlich 17.11.2025** statt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail 13.10.2025 zu dem Entwurf in der Fassung vom 20.08.2025 beteiligt.

Lfd. Nr.	Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Einwände / Anregungen / Hinweise / = Keine Anregungen oder Einwendungen - = Keine Rückmeldung
1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	-
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	/
3	Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken	/
4	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	-
5	Bayerischer Bauernverband	-
6	Bayernwerk Netz GmbH	/
7	Bund Naturschutz in Bayern e.V.	-
8	Deutsche Telekom Technik GmbH	/
9	Gasversorgung Unterfranken	-
10	Gemeinde Kürnach	-
11	Gemeinde Rottendorf	/
12	Fernwasserversorgung Franken	/
13	Handwerkskammer für Unterfranken	-
14	Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt	/
15	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.	-
16.1	Landratsamt Würzburg - Bauplanungsrecht /Städtebau	Anregungen / Hinweise
16.2	Landratsamt Würzburg – Wasserrecht/ Bodenschutz	Hinweise
16.3	Landratsamt Würzburg - Naturschutz	Hinweise
16.4	Landratsamt Würzburg - Immissionsschutz	/
16.5	Landratsamt Würzburg - Denkmalschutz	/
16.6	Landratsamt Würzburg - Kreisentwicklung	/

16.7	Landratsamt Würzburg - Gesundheitsamt	/
16.8	Landratsamt Würzburg - Klimaschutz	/
16.9	Landratsamt Würzburg - Kreisheimatpflege	-
16.10	Landratsamt Würzburg - Kreisbrandtrat	-
17	Mainfranken Netze GmbH	Hinweise
18	Markt Rimplar	-
19	APG - Das Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg	/
20	Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern	/
21	Regierung von Oberfranken – Bergamt Bayreuth	/
22	Regierung von Unterfranken	/
23	Regionaler Planungsverband Würzburg	/
24	Staatliches Bauamt Würzburg	/
25	Stadt Würzburg	-
26	Stadtwerke Würzburg	-
27	Team Orange / Zweckverband Abwasserbeseitigung Großraum Würzburg	/
28	ÜZ Mainfranken	-
29	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Hinweise
30	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	Anregungen / Hinweise

Es wird davon ausgegangen, dass die öffentlichen Belange der Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht betroffen sind, wenn sie innerhalb der gesetzten Frist keine Stellungnahme zur Planung abgegeben haben.

Gemäß § 4a Abs. 5 BauGB können nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

## Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise

Von den Trägern öffentlicher Belange haben sich folgende Stellen schriftlich geäußert und folgende Einwendungen, Anregungen und Hinweise vorgetragen:

### Anregungen

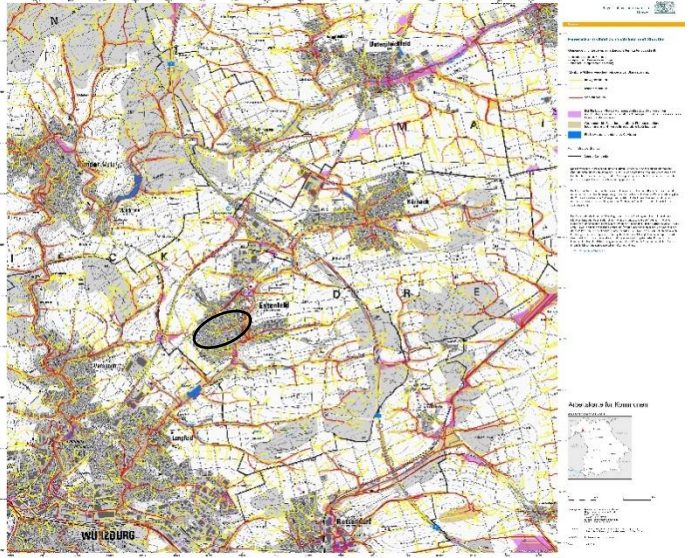
#### LRA Würzburg - Bauplanungsrecht

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Nr. 16.1 TöB-Liste    LRA Würzburg - Bauplanungsrecht	Schreiben vom 17.11.2025                      Anregungen
<p>Planzeichnung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird empfohlen, die festgesetzten Sichtdreiecke zu bemaßen.</li> <li>- Es wird empfohlen, Höhenbezugspunkte in m ü. NN zu ergänzen, siehe „Textliche Festsetzung – zu Punkt 2. 5 und 2.6“.</li> </ul> <p>Textliche Festsetzung  <u>Zu Punkt 2 „Maß der baulichen Nutzung“:</u></p> <p>Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die festgesetzte GRZ von 0,6 den gemäß § 17 BauNVO empfohlenen Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von 0,4 für „reine Wohngebiete“ (WR) und „allgemeine Wohngebiete“ (WA) um 50% übersteigt. Es wird empfohlen, sich dem Orientierungswert weiter anzunähern.</p> <p>Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Festsetzung einer GRZ I (nach § 19 Abs. 2 BauNVO) von 0,6 dazu führt, dass die bis zu 0,8 zulässige Überschreitung bei der GRZ II nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht eingehalten werden kann.</p>	<p>Der Empfehlung wird gefolgt und das Sichtdreieck bemaßt.</p> <p>Siehe Textabschnitt weiter unten, Seite 5</p> <p>Der Empfehlung wird nach persönlicher Abstimmung entsprochen. Zur stärkeren Berücksichtigung der nachbarlichen Belange wird die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von ursprünglich 0,6 auf 0,5 reduziert.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,5 überschreitet zwar die Orientierungswerte des § 17 BauNVO, ist jedoch städtebaulich begründet und vertretbar. Bei den genannten Werten handelt es sich nicht um Obergrenzen, sondern um Orientierungswerte, von denen bei vorliegender besonderer städtebaulicher Situation abgewichen werden darf, sofern dies planerisch nachvollziehbar begründet ist. (Siehe Begründung zum Bebauungsplan Kapitel „7.2. Maß der baulichen Nutzung“).</p> <p>Die in § 19 Abs. 4 BauNVO festgelegte Kappungsgrenze von 0,8 stellt einen allgemeinen und absoluten Höchstwert für die zulässige Grundflächeninanspruchnahme dar. Mit der nun festgesetzten GRZ von 0,5 ist selbst bei</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 16.1 TöB-Liste LRA Würzburg - Bauplanungsrecht</b></p>	<p><b>Schreiben vom 17.11.2025      Anregungen</b></p>
<p>Es wird dringend empfohlen in der Begründung unter Punkt 7.2 darauf einzugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei so dicht geplanter Bebauung gewahrt bleiben.</p> <p><u>Zu Punkt 2.5 und 2.6:</u>                  Es wird darauf hingewiesen, dass sich Höhenbezugspunkte nicht aus einer baulichen Maßnahme ergeben dürfen. Die Festsetzung von OKR EG als Bezugspunkt ist daher ungeeignet.</p> <p>Es wird empfohlen für die unteren Bezugspunkte eine feste Höhenkote in Meter über NN in den Planzeichnungen auf den jeweiligen Grundstücken einzutragen. Wenn die Erschließungsstraße, auf die Bezug genommen wird, zum Zeitpunkt der Festsetzung noch nicht vorhanden ist, muss ihre Höhenlage durchgängig in Höhenmeter ü. NN angegeben sein.</p> <p>Wir weisen hierbei auch auf folgende Urteile des BayVGh zu fehlerhaften Bezugspunkten zu Höhenfestsetzungen in Bebauungsplänen hin:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• BayVGh, Urteil vom 07.03.2023, 1 N 20.331</li> <li>• BayVGh, Urteil vom 26.05.2023, 9 N 19.699</li> </ul>	<p>vollständiger Inanspruchnahme der zulässigen Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO lediglich eine GRZ II von maximal 0,75 erreichbar. Eine Überschreitung der gesetzlichen Kappungsgrenze ist damit ausgeschlossen.</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind sowohl gegenüber den bestehenden Nachbargrundstücken als auch innerhalb des Plangebiets verbindlich einzuhalten und gewährleisten einen ausreichenden räumlichen Abstand zwischen den Baukörpern. Damit ist sichergestellt, dass die festgesetzte erhöhte GRZ keine nachteiligen Auswirkungen auf Wohnqualität, Aufenthaltsverhältnisse oder nachbarschaftliche Belange entfaltet und die gesundheitsrelevanten städtebaulichen Anforderungen vollständig erfüllt werden. Ergänzend wirkt im Teilbereich WR 1 die Beschränkung auf Doppelhäuser einer übermäßigen baulichen Verdichtung entgegen und trägt zu einer aufgelockerten, maßstäblichen Bebauungsstruktur bei.</p> <p><u>Zu Punkt 2.5 und 2.6:</u>                  Der Anregung wird gefolgt.                  Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt angepasst:                  Es wird gestrichen:                  2.5. In den Teilbereichen "WA" und "WR1" gilt als unterer Bezugspunkt zur Berechnung der Wandhöhe die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).                  Die EFH ist mit max. 0,50 m über oder unter der Oberkante Straße (Planweg A) zulässig. 2.6. Der Bezugspunkt ist von der Mittelachse des einzelnen Gebäudes anzusetzen.</p> <p>Und durch die folgende Festsetzung ersetzt:                  2.5. In den Teilbereichen "WA" und "WR1" gilt als unterer Bezugspunkt (UK) zur Berechnung der Wandhöhe die festgesetzte Höhenkote 245,25 m. ü.NN. Es sind Abweichungen um +/- 0,25 m zulässig.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 16.1 TÖB-Liste LRA Würzburg - Bauplanungsrecht</b></p> <p>Setzt der Bebauungsplan zur Bestimmung der Gebäudehöhe als unteren Bezugspunkt die Höhe einer Erschließungsstraße fest, die zum Zeitpunkt des Festsetzungsbeschlusses noch nicht vorhanden ist, muss die noch herzustellende Höhe der Straße bereits in dem Bebauungsplan hinreichend festgelegt sein. Es reicht nicht, die Festsetzung der Höhenlage späteren Vorgaben bzw. Ergebnissen der Tiefbauplanung für das Baugebiet zu überlassen. Ein Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot führt zur Gesamtnunwirksamkeit des Bebauungsplans.</p> <p><u>Zu Punkt 3.4:</u>                      Es wird empfohlen bei den Vordächern durch Festsetzung einer Länge bis max. 1/3 der Gebäudelänge sicherzustellen, dass es sich sicher um untergeordnete Bauteile nach BayBO Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 handelt und keine Abstandsflächen anfallen.</p> <p><u>Zu Punkt 3.5:</u>                      Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Errichtung von Terrassen und Anbauten außerhalb der Baugrenze gegebenenfalls auch Einschränkungen des Bauordnungsrechtes (z.B. bei Abstandsflächen) möglich sind.</p>	<p><b>Schreiben vom 17.11.2025      Anregungen</b></p> <p><i>2.6. Die zulässige Gebäudehöhe / Wandhöhe darf mit betriebsbedingten Aufbauten, bspw. Schornsteine überschritten werden.</i></p> <p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p><u>Zu Punkt 3.4 und 3.5:</u>                      Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen:                      Die textliche Festsetzung Nr. 3.4 wird um den folgenden Satz ergänzt:  <i>Die Länge des Vordaches darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.</i></p> <p>Das Kapitel „Nr. 7 Bauweise, überbaubare Grundstücke – Baugrenzen“ wird um eine Erläuterung der untergeordneten Bauteile ergänzt.</p> <p>Die Sicherstellung der Einhaltung der verbindlichen bauordnungsrechtlichen Vorgaben erfolgt durch den zukünftigen Bauherrn; weitergehender Regelungsbedarf im Bebauungsplan besteht insoweit nicht. Die Einhaltung der Abstandsregelungen gem. Abs. 6 BayBO sind verbindlich einzuhalten.</p>

**Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg**

Stellungnahme		Abwägungsvorschlag	
<b>Nr. 30 TöB-Liste</b>	<b>Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg</b>	<b>Schreiben vom 20.10.2025</b>	<b>Anregungen / Hinweise</b>
<p>mit Mail vom 13.10.2025 baten Sie das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg als Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p><b>1. Trinkwasserversorgung</b>                      Keine Hinweise.</p>			
<p><b>2. Oberflächengewässer</b>                      Das Geltungsgebiet des Bebauungsplans liegt deutlich außerhalb des sich in der „Vorläufigen Sicherung“ befindlichen Überschwemmungsgebiet der Kürnach. Auch aus der beiliegenden Karte „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Starkregen“ (HiOS) lässt sich keine unmittelbare Gefährdung ableiten. Die Karte haben wir als allgemeine Information beigelegt. Wir bitten in diesem Zusammenhang darum, die Legende der Karte zu beachten.</p>		<p>Der Hinweis und die positive Einschätzung, dass von dem Oberflächenabfluss und Starkregen keine Gefährdung ausgeht, wird zur Kenntnis genommen.</p>	
 <p>The map displays a complex network of waterways and runoff paths in a yellow and orange color scheme. A specific area is circled in black. To the right of the map is a detailed legend with various colored boxes and text. Below the main map is a smaller inset map titled 'Anlage 10 - bei Form 1000'.</p>			

Stellungnahme		Abwägungsvorschlag	
Nr. 30 TöB-Liste	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	Schreiben vom 20.10.2025	Anregungen / Hinweise
<p><b>3. Abwasserbeseitigung</b>                      Gemäß den Erläuterungen soll das Plangebiet mit einer Fläche von 4.605 m<sup>2</sup> an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Es handelt sich um eine bauliche Nachverdichtung in der zentralen Ortslage im bestehenden Siedlungsbe-                      reich.                      Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Fangbeckens FB 4 in Estenfeld. Das häusliche Schmutzwasser wird teilweise in der Grünwaldstraße oder in der Riemenschneider-                      straße angeschlossen. Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser soll, wo mög-                      lich, auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden oder zur Bewässerung                      genutzt werden. Ansonsten ist ein unterirdischer Rückhalt zu schaffen, welcher das Nie-                      derschlagswasser gedrosselt an die Mischwasserkanalisation in der Riemenschneider-                      straße abführt. Diese Vorgehensweise ist nicht im Sinne des § 55 (2) WHG. Hier wird zu-                      nächst eine Trennung von häuslichem Schmutzwasser und Niederschlagswasser her-                      beigeführt, um es anschließend wieder zu vermischen.                      Die bestehende Mischwasserkanalisation scheint nach den Ausführungen der Begrün-                      dung bereits im Bestand hydraulisch überlastet zu sein. Auch die vorliegenden Über-                      rechnungen zur bestehenden Mischwasserbehandlungsanlagen weisen nach erster                      Durchsicht am Fangbecken FB 4 hydraulische und klärtechnische Defizite auf. Ein                      Handlungsbedarf ist bereits erkennbar. Eine abschließende Prüfung der vorgelegten                      Nachweise erfolgt im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens. Hierbei sind Forderungen                      zur Erfüchtigung bzw. Anpassung der Mischwasserbehandlung und -ableitung nicht                      auszuschließen.                      Es wird daher dringend empfohlen, die bestehende Mischwasserkanalisation ein-                      schließlich des zugehörigen Sonderbauwerks hydraulisch nach dem Stand der Technik                      zu ertüchtigen, bevor weitere Anschlüsse im Einzugsgebiet erfolgen. Die dargestellte                      Lösung zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers vor einer gedrosselten Ein-                      leitung den Mischwasserkanal wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht befürwortet.                      Die angedachte Versickerung und/oder Rückhaltung des Niederschlagswasser zu Be-                      wässerungszwecken auf den jeweiligen Grundstücken wird hingegen begrüßt. Es emp-                      fiehlt sich im Rahmen der Baugrunduntersuchungen in einem ersten Schritt zu klären,                      ob im Geltungsbereich das Niederschlagswasser grundsätzlich versickert werden kann                      und ob eine Vorgabe an den Grundstückseigentümer möglich ist.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.                      Es liegt im unmittelbaren Interesse der Gemeinde, Gefährdungen durch eine                      unzureichende Regen- oder Abwasserbewirtschaftung auszuschließen. Die Si-                      cherstellung der ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebiets erfolgt da-                      her auf der nachgelagerten Ebene der technischen Entwurfs- und Ausführ-                      ungsplanung durch entsprechende hydraulische Berechnungen und Bau-                      grunduntersuchung.                      Im Rahmen einer Abstimmung wurde seitens des Wasserwirtschaftsamts mit E-                      Mail vom 23.12.2025 bestätigt, dass die Vorlage detaillierter hydraulischer Be-                      rechnungen im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich ist. Dieser Nach-                      weis ist vielmehr vor der Umsetzung des Baugebiets zu erbringen.                      Für die Bauleitplanung ist entscheidend, dass die grundsätzliche Funktionsfä-                      higkeit der Regenwasserbewirtschaftung planerisch gesichert ist. Dies ist durch                      die getroffenen Festsetzungen gewährleistet. Die weitergehende technische                      Dimensionierung unterliegt den einschlägigen Fachregelwerken und ist Ge-                      genstand der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung.</p>	
<p><b>4. Zusammenfassung</b>                      Mit dem Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ besteht bei Beachtung der Hinweise zur Ab-                      wasserbeseitigung aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.</p>			

## Hinweise

### LRA Würzburg - Wasserrecht

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 16.2 TöB-Liste LRA Würzburg - Wasserrecht</b></p>	<p><b>Schreiben vom 17.11.2025</b>      <b>Hinweise</b></p>
<p>Das Wasserrecht verweist vollumfänglich auf die Stellungnahme im Rahmen der ersten Beteiligung.  <u>Als zusätzlicher Hinweis wird ergänzt das sich das Vorhaben im Einzugsgebiet der Wasserversorgung Bahnhofsquellen befindet.</u></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                  Die Begründung wird mit dem Hinweis des Einzugsgebietes „Bahnhofsquellen“ ergänzt.</p>
<p><b>Stellungnahme zum Vorentwurf, Mail vom 10.12.2024</b></p> <p>Stellungnahme zum geplanten Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht:                  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.                  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)</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.                  Die Entwässerung des Plangebietes muss aufgrund der Bestandssituation und den angrenzenden Leitungen im Mischsystem erfolgen.                  Es ist jedoch festgesetzt, dass das Niederschlagswasser des gesamten Plangebietes, welches nicht auf den Grundstücken versickern oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer unterirdischen Anlage zur Regenrückhaltung zuzuführen und gedrosselt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Riemenschneiderstraße abzuleiten. Der Drosselabflusswert ist auf max. 16 l/s zu beschränken.                  Die Ableitung des Niederschlagswassers über die Grünwaldstraße ist unzulässig, um eine unnötige Belastung der Leitungen in dieser Straße und die Gefahr von lokalen Überflutungen zu vermeiden.                  Das Schmutzwasser aus dem Teilbereich „WR2“ ist über die Grünwaldstraße abzuleiten. Die Teilbereiche „WA“ und „WR1“ sind an die Leitungen in der Riemenschneiderstraße angeschlossen werden.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p><b>Nr. 16.2 TÖB-Liste LRA Würzburg - Wasserrecht</b></p>	<p>Schreiben vom 17.11.2025</p>	<p>Hinweise</p>
<p>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.</p> <p>Bezüglich Gewässer- und Bodenschutzes, 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 abzu prüfen. Bitte ggf. vorab dann mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) abklären.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                  Eine verbindliche Dachbegrünung ist unter den textlichen Festsetzungen „13.1. Dachform / Dachneigung“ festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                  Die genannten Fachbehörden sind ebenfalls am Verfahren beteiligt</p>	

**LRA Würzburg – Naturschutz**

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p><b>Nr. 16.3 TÖB-Liste LRA Würzburg – Naturschutz</b></p>	<p>Schreiben vom 17.11.2025</p>	<p>Hinweise</p>
<p>Im Zusammenhang mit der ersten Beteiligung haben uns zu dem Vorhaben mit Schreiben vom 15.11.2024 geäußert. Zur aktuellen Planfassung nimmt die untere Naturschutzbehörde nachfolgend Stellung. Grundlagen sind im Wesentlichen der Bebauungsplan und die Begründung mit Umweltbericht vom 20.08.2025 (Ingenieurbüro für Bauwesen *anonymisiert*) sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom 13.02.2023 (Büro PLÖG GbR).</p> <p><b><u>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen keine Einwände.</u></b></p> <p>Folgende Punkte sind zu beachten:  <u>Artenschutzrecht</u>                  Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude sind potentielle Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen. Aus Gründen der Arbeitssicherheit war eine vollständige Besichtigung durch das beauftragte Büro nicht möglich. Ein Vorkommen lässt sich nicht ausschließen. Die genannten Artengruppen sind besonders bzw. streng geschützt nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Es gelten die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG.</p> <p>Die für den Abbruch der Gebäude verantwortliche natürliche oder juristische Person hat die artenschutzrechtlichen Vorgaben eigenverantwortlich zu beachten. Die Abbrucharbeiten müssen von einer in Bezug auf die o. g. Artengruppen fachkundigen Person überwacht werden (Umweltbaubegleitung). Es ist bestmöglich sicherzustellen, dass beim Abbruch der Gebäude keine geschützten Arten geschädigt werden. Sollten besetzte Vogelneester oder Fledermäuse entdeckt werden, sind die Arbeiten einzustellen. Die weitere Vorgehensweise ist in diesem Fall mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>	<p>Die positive Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.                  Die formulierten Vorkehrungen und Maßnahmen sind bereits unter den textlichen Festsetzungen Nr. 10. „Artenschutz“ (10.1 bis 10.6.) aufgeführt.</p>	

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p><b>Nr. 16.3 TÖB-Liste LRA Würzburg – Naturschutz</b></p>	<p>Schreiben vom 17.11.2025</p>	<p>Hinweise</p>
<p>Darüber hinaus sind zur Konfliktminimierung folgende Vorkehrungen notwendig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Abbrucharbeiten müssen während der Aktivitätsphase der Fledermäuse zwischen April und September erfolgen. (Von dieser Vorgabe kann abgewichen werden, wenn die Umweltbaubegleitung die Unbedenklichkeit bestätigt).</li> <li>- Die Dachschindel auf den Gebäuden sind 3 Tage vor Beginn der Abbrucharbeiten zu entfernen, um ggf. vorhandene Fledermäuse zu vergrämen.</li> <li>- Das Vogelnest (siehe artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) ist außerhalb der Brutperiode zu entfernen.</li> </ul> <p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- An den neu errichteten Gebäuden sollten in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung Quartiere für Fledermäuse angebracht werden.</li> <li>- Die Außenbeleuchtung der neuen Gebäude sollte insekten- und fledermausfreundlich sein, z. B. in Bezug auf die Farbtemperatur.</li> </ul> <p><u>Kompensation</u></p> <p>Die Kompensation ist auf dem Grundstück Flur-Nr. 5490 der Gemarkung Estenfeld geplant. Der dort vorhandene Acker soll feldhamsterfreundlich bewirtschaftet werden. Mit Aufnahme der plangemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks gilt der Eingriff als kompensiert.</p> <p>Die Ausgleichsfläche muss dauerhaft bereitstehen. Sie ist mindestens 25 Jahre plangemäß zu unterhalten bzw. zu pflegen.</p> <p>Die Gemeinde Estenfeld ist verpflichtet, die Kompensationsfläche dem Landesamt für Umwelt zu übermitteln (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).</p>	<p>Die positive Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise sowie die Verpflichtung zur Übermittlung der Kompensationsflächen werden zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung erfolgt auf nachgelagerter Verwaltungsebene im Zuge der weiteren Verfahrensabwicklung.</p>	

**Mainfranken Netze GmbH**

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 17 TöB-Liste    Mainfranken Netze GmbH</b></p>	<p><b>Schreiben vom 23.10.2025    Hinweise</b></p>
<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf die Versorgungsleitungen der Mainfranken Netze GmbH (MFN), Stadtwerke Würzburg AG (STW) sowie der Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH (TWV).                  Grundsätzlich bestehen <u>keine Einwände</u> gegen den genannten Bebauungsplan.                  Es muss jedoch gewährleistet sein, dass die bestehenden Versorgungseinrichtungen nicht beeinträchtigt und falls erforderlich gesichert werden.                  Die Projektplanungen für das Baugebiet Alte Gärtnerei laufen bereits.                  Zwecks Koordinierung und bei diesbezüglichen Fragen wenden Sie sich bitte rechtzeitig im Zuge der Entwurfsplanung für Strom an Herrn *anonymisiert* (MFN). Sollten Umverlegungen von Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, so regelt sich die Kostenträgerschaft nach dem Verursacherprinzip, sofern nicht andere vertragliche Regelungen bestehen.                  Sollten im Bereich der Baumaßnahme öffentliche Verkehrswege innerhalb geschlossener Ortsanlagen entstehen, sind diese lt. Art. 51 (1) BayStrWG zu beleuchten. Ansprechpartner hierfür sind Herr *anonymisiert*                  Die Belange des Trinkwasserschutzes der Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH sind nicht betroffen.</p> <p>Wir verweisen auf unsere beigefügte Stellungnahme vom 20.11.2025, die weiterhin ihre Gültigkeit hat.                  Bei einer Bepflanzung muss darauf geachtet werden, dass Bäume und tiefwurzelnende Sträucher einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren bestehenden Versorgungsleitungen haben. Grundsätzlich sind hierbei die Festlegungen der DIN 18920 sowie die DVGW-Arbeitsblätter GW 125, G 462 und W 403 einzuhalten.                  Für spartenübergreifende Netzauskunft setzen Sie sich bitte rechtzeitig im Zuge der Planung und vor Baubeginn im Rahmen Ihrer Erkundigungspflicht mit unserem zentralen Kontakt *anonymisiert* in Verbindung. Ein bereits vorhandener Zugang zu unserem 24/7 Portal Netzauskunft kann hierfür ebenfalls genutzt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.                  Die Projektplanung erfolgt in fortlaufender Abstimmung mit der Mainfranken Netze GmbH, um die technische Anschlussfähigkeit sowie die koordinierte Integration der erforderlichen Versorgungsinfrastruktur sicherzustellen. Die konkrete technische Detailabstimmung ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nachgelagert im Zuge der weiteren Projektumsetzung.</p> <p>Auf das DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 wurde bereit unter den textlichen Hinweisen 21.1 verwiesen, Die Arbeitsblätter G 462 und W 403 werden ergänzt.</p>

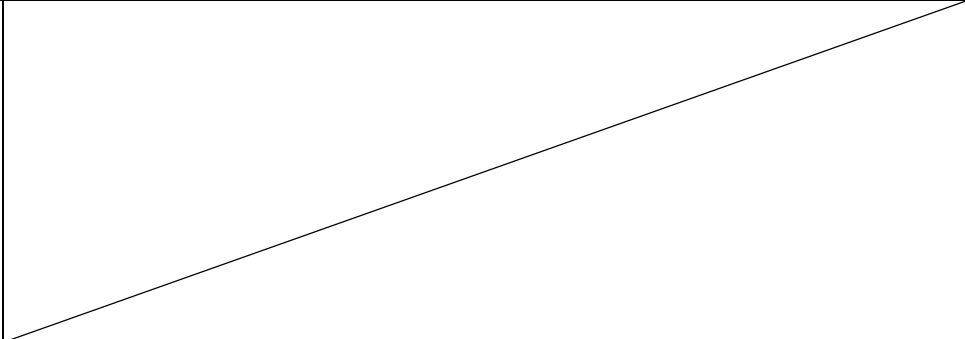
Vodafone GmbH

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 29 TöB-Liste    Vodafone GmbH</p>	<p>Schreiben vom 11.11.2025    Keine Einwände / Hinweise</p>
<p>Bei der von Ihnen eingereichten Planung haben wir <u>keine Einwände</u>. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. <u>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens.</u></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an *anonymisiert*, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>In diesem Zusammenhang weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die zuständige Vodafone-Gesellschaft(en) erforderliche Umverlegungen ihrer vorhandenen Telekommunikationslinien (TK-Linien) grundsätzlich durch ein von ihr beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten bewirkt (§ 130 Absatz 3 Telekommunikationsgesetz [TKG]), unabhängig davon, ob der Wegebauastträger bereits Tiefbauunternehmen in o.g. Vorhaben insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung – beauftragt hat. Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebauastträger und/oder sein beauftragtes Tiefbauunternehmen bzw. Planungsbüro bei der Planung des o.g. Vorhabens zu berücksichtigen und auf Antrag der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) ihr zu gewähren und mit ihr abzustimmen hat.</p> <p>Ordnungsgemäß erfolgte Baubeschreibungen bzw. Erläuterungen zur Ausschreibung des Wegebauastträgers berücksichtigen derartige Verzögerungen, sodass Bauunternehmen und Planungsbüros damit zu rechnen haben. Hierdurch entstehende Kosten und Ausführungszeitverlängerungen sowie Behinderungen müssen deshalb bereits vorab bei der Einheitspreisbestimmung und der Festlegung der Ausführungszeiten vom Bauunternehmen bzw. Planungsbüro berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Projektplanung erfolgt in fortlaufender Abstimmung mit Vodafone GmbH, um die technische Anschlussfähigkeit sowie die koordinierte Integration der erforderlichen Versorgungsinfrastruktur sicherzustellen. Die konkrete technische Detailabstimmung ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nachgelagert im Zuge der weiteren Projektumsetzung.</p>


Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: *anonymisiert*</p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden. Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: *anonymisiert*</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	

## Keine Einwände

### LRA Würzburg - Immissionsschutz

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Nr. 16.4 TöB-Liste LRA Würzburg - Immissionsschutz	Schreiben vom 17.11.2025 Keine Einwände
Ursprünglich war vorgesehen, das gesamte Bebauungsplangebiet als WR (reines Wohngebiet) auszuweisen. In der Fachtechnischen Stellungnahme Immissionsschutz vom 25.11.2024 wurde darauf hingewiesen, dass dem Bebauungsplangebiet kein höherer Schutzgrad zugestanden werden sollte als den umliegenden bebauten Wohnbauflächen, um die östlich der Riemenschneiderstraße befindlichen Nutzungen nicht stärker einzuschränken als bisher. Aus der Sicht des Immissionsschutzes wurde die Ausweisung eines WA-Gebietes empfohlen. Der Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst. Als Art der Nutzung wird für die östlichen Grundstücke WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Somit bestehen seitens des Immissionsschutzes <u>keine Einwände</u> .	

### LRA Würzburg - Denkmalschutz

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Nr. 16.5 TöB-Liste LRA Würzburg - Denkmalschutz	Schreiben vom 17.11.2025 Keine Einwände
Die Fachstelle Denkmalschutz verweist auf die Stellungnahme vom 10.12.2024 im Rahmen der ersten Beteiligung.	
<b>Stellungnahme zum Vorentwurf, Mail vom 10.12.2024</b>  Die vom 11.11.2024 vorgelegte Bauleitplanung der Gemeinde Estenfeld zur Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“ wurde unter denkmalschutzrechtlichen und denkmalfachlichen Aspekten hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf denkmalpflegerische Belange durchgesehen und geprüft. Im beplanten Bereich befinden sich weder Einzel- noch Bodendenkmäler, auch nicht im sog. Gestörten Bereich im Radius von 150 Metern um das	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  Der Hinweis auf den Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird wie folgt geändert: <i>„D 17. Denkmalschutz                      17.1. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) oder die</i>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Vorhaben herum. Dennoch befindet sich folgendes Bodendenkmal in der Nähe: D-6-6126-0025: Siedlung der Linearbandkeramik und des Mittelneolithikums. Im vorliegenden Fall werden die denkmalschutzrechtlichen und –fachlichen Aspekte in der vorgelegten Planung berücksichtigt und gewahrt, folgender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten:                  „Denkmalschutz                  Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodentaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Würzburg als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.“                  In der Begründung wird zusätzlich auf Seite 16 unter Punkt 6. auf Art. 8 BayDSchG Bezug genommen sowie der Nähebereich zum oben genannten Bodendenkmal erwähnt. Es ergehen keine weiteren Hinweise oder Auflagen.</p>	<p><i>Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.                  Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.                  Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Alzenau und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).“</i></p>

**LRA Würzburg - Kreisentwicklung**

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p><b>Nr. 16.6TöB-Liste</b>    <b>LRA Würzburg - Kreisentwicklung</b></p>	<p>Schreiben vom 17.11.2025</p>	<p>Keine Einwände</p>
<p>Die Kreisentwicklung verweist auf die Stellungnahme vom 10.12.2024 im Rahmen der ersten Beteiligung.</p>		
<p><b>Stellungnahme zum Vorentwurf, Mail vom 10.12.2024</b></p> <p>Die Gemeinde Estenfeld beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans "Alte Gärtnerei" auf einer ungenutzten Fläche gegenüber einer Gärtnerei zur Erschließung eines Baugebiets. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 4.603 m² und liegt in mitten des bestehenden Siedlungsgebiets.</p>		

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Da das Bebauungsgebiet die Nachverdichtung fördert, gleichzeitig der Nachfrage an zusätzlichem Wohnraum nachkommt, bestehen von Seiten der Kreisentwicklung <u>keine Einwände</u>.                      Dieses Schreiben wird dem Bauamt der Gemeinde Estenfeld und dem beauftragten Planungsbüro ausschließlich per E-Mail übermittelt.</p>	

**LRA Würzburg - Gesundheitsamt**

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 16.7 TöB-Liste LRA Würzburg - Gesundheitsamt</b></p>	<p>Schreiben vom 17.11.2025      Keine Einwände</p>
<p>Die Belange des Gesundheitsamts hinsichtlich Trinkwasser, Infektionsschutz/ Siedlungshygiene sowie Altlasten (Pfad Boden-Mensch) sind zum aktuellen Zeitpunkt <u>ausreichend gewürdigt bzw. nicht relevant tangiert</u>.                      Hinsichtlich Immissionen/Emissionen ist primär die Stellungnahme des Immissionsschutzes zu beachten; spezifische gesundheitlich-hygienische Fragen an das Gesundheitsamt (vgl. GDG Art. 13) wurden nicht formuliert.</p>	

**LRA Würzburg - Klimaschutz**

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 16.8 TöB-Liste LRA Würzburg - Klimaschutz</b></p>	<p>Schreiben vom 17.11.2025      Keine Einwände</p>
<p>Die Fachstelle Klimaschutz verweist auf die Stellungnahme vom 10.12.2024 im Rahmen der ersten Beteiligung.</p>	
<p><b>Stellungnahme zum Vorentwurf, Mail vom 10.12.2024</b></p> <p>Die Gemeinde Estenfeld beabsichtigt, in zentraler Lage im Gemeindegebiet auf einer ungenutzten Fläche gegenüber der Gärtnerei Wolz einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen und verweist auf eine hohe Nachfrage an zusätzlichem Wohnraum. Die Flächen werden als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt, der</p>	

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Flächennutzungsplan bedarf keiner Änderung und das Plangebiet umfasst ca. 4.600 m<sup>2</sup> und wird über die Riemenschneiderstraße erschlossen.</p> <p>Laut Umweltbericht sind die überplanten Flächen von geringer lokalklimatische Bedeutung, auch da die Flächen sich im Anschluss an die bestehende Bebauung im Inneren des Ortsgebiet anschließen. Die zu erwartenden lokalklimatischen Auswirkungen aus das Schutzgut „Klima/Luft“ sind daher von geringer Erheblichkeit. Zudem sind im Bebauungsplan geeignete Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten Gehölzen vorgesehen.</p> <p>Der SF7 erhebt keine Einwände gegen das Vorhaben.</p>	

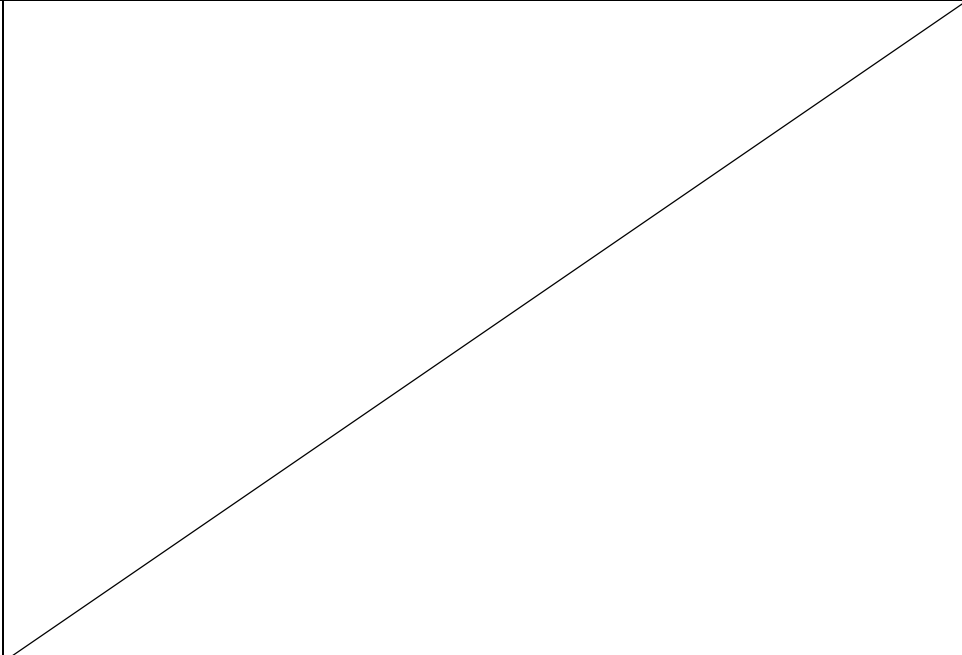
**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 02 TöB-Liste    Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten</p>	<p>Schreiben vom 27.10.2025    Keine Einwände</p>
<p>das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen-Würzburg hat <u>keine Einwände</u> zum vorgelegten Bebauungsplan.</p>	

**Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken**

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 03 TöB-Liste    Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken</p>	<p>Schreiben vom 14.10.2025    Keine Einwände</p>
<p>es ist kein Verfahren der Ländlichen Entwicklung anhängig oder geplant, daher gibt es <u>keine Bedenken oder Anregungen</u>.</p>	

**Bayernwerk Netz GmbH**

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Nr. 06 TöB-Liste    Bayernwerk Netz GmbH	Schreiben vom 21.10.2025	Nicht betroffen
<p>vielen Dank für die erneute Beteiligung am Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ in der Gemeinde Estenfeld im Landkreis Würzburg; mit Entwurf vom 20. August 2025.</p> <p>Die Netze der Gasversorgung Unterfranken GmbH (Gasuf) sind an die Energienetze Bayern GmbH verpachtet. Die Betriebsführung liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH, daher nehmen wir Stellung zu Ihrer Anfrage.</p> <p>Auf das Beifügen von Planunterlagen haben wir verzichtet.</p> <p>Ein Hinweis zur Planselbstauskunft ist bekannt. Der entsprechende Link/ die passende Webseite wurde bereits mitgeteilt.</p> <p>Die neu eingebrachten Änderungen betreffen die geplante Straße und den neu zu erstellenden Privatweg im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Parallel die ausgewiesene Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 5490 in der Gemarkung Estenfeld. <u>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der ausgewiesenen Ausgleichsfläche verlaufen derzeit keine Versorgungsleitungen (GAS, Strom bzw. Datenleitungen).</u></p> <p>Gegen den Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ in der Gemeinde Estenfeld, Lkr. Würzburg und der ausgewiesene Ausgleichsfläche A1 auf Fl. Nr. 5490 in der Gemarkung Estenfeld mit Entwurf vom 20. August 2025 <u>bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen</u>, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p>		

**Deutsche Telekom Technik GmbH**

Stellungnahme		Abwägungsvorschlag	
Nr. 08 TöB-Liste	Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 10.11.2025	Keine Einwände
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten des Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zum Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Mit Schreiben vom 12.12.2024 haben wir bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Gärtnerei“ Stellung genommen. Nachdem unsere Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen wurden, bestehen unsererseits gegen dieses Verfahren <u>keine Einwände</u>.</p>		/	

**Gemeinderat Rottendorf**

Stellungnahme		Abwägungsvorschlag	
Nr. 11 TöB-Liste	Gemeinderat Rottendorf	Schreiben vom 27.10.2025	Keine Einwände
<p>der Gemeinderat Rottendorf hat den o.a. Bauleitplan in seiner Sitzung am 24.10.2025 <u>ohne Einwände</u> zur Kenntnis genommen.</p>		/	

**Fernwasserversorgung Franken**

Stellungnahme		Abwägungsvorschlag	
Nr. 12 TöB-Liste	Fernwasserversorgung Franken	Schreiben vom 14.10.2025	Nicht betroffen
<p>Die Überprüfung Ihrer Anfrage hat ergeben, dass Ihre geplante Maßnahme <u>außerhalb unseres Verbandsgebietes</u> liegt. Wir weisen Sie darauf hin, dass in diesem Bereich unterirdische Anlagen anderer Versorgungsunternehmen liegen können. Bitte wenden Sie sich an die zuständige Gemeindeverwaltung, um darüber weitere Informationen zu erhalten.</p>		/	

**IHK Würzburg - Schweinfurt**

Stellungnahme		Abwägungsvorschlag	
Nr. 14 TöB-Liste	IHK Würzburg - Schweinfurt	Schreiben vom 17.11.2025	Keine Einwände
die Gemeinde Estenfeld plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“. Als Trägerin öffentlicher Belange i.S.v. § 4 BauGB äußern wir uns wie folgt zu diesem Vorhaben: Hinsichtlich der durch die IHK Würzburg-Schweinfurt zu vertretende Belange der gewerblichen Wirtschaft haben wir <u>keine Bedenken</u> gegen das Planvorhaben.			

**APG**

Stellungnahme		Abwägungsvorschlag	
Nr. 19 TöB-Liste	APG	Schreiben vom 17.10.2025	Keine Einwände
von Seiten des Kommunalunternehmens des Landkreises Würzburg gibt es keine Einwände bzgl. des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“. Die Belange des ÖPNV werden durch die geplante Maßnahme <u>nicht berührt</u> .			

**Regierung von Mittelfranken - Luftamt**

Stellungnahme		Abwägungsvorschlag	
Nr. 20 TöB-Liste	Regierung von Mittelfranken - Luftamt	Schreiben vom 22.10.2025	Keine Einwände
wir erheben <u>keinen Einwand</u> .			

**Regierung von Oberfranken - Bergamt**

Stellungnahme		Abwägungsvorschlag	
Nr. 21 TöB-Liste	Regierung von Oberfranken - Bergamt	Schreiben vom 05.11.2025	Keine Einwände
nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben <u>keine</u> derzeit von der Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern- wahrzunehmenden <u>Aufgaben berührt</u> .			

**Regierung von Unterfranken**

Stellungnahme		Abwägungsvorschlag	
Nr. 22 TöB-Liste	Regierung von Unterfranken	Schreiben vom 20.10.2025	Keine Einwände
Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu der im Betreff genannten Bauleitplanung bereits mit Schreiben vom 26.11.2024 Stellung genommen und dabei keine Einwendungen erhoben. Der vorliegende Bauleitplänenwurf ist inzwischen aus raumordnerischer Sicht nicht wesentlich geändert worden, es <u>bestehen weiterhin keine Einwände</u> . Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden			

**Regionale Planungsverband Würzburg**

Stellungnahme		Abwägungsvorschlag	
Nr. 23 TöB-Liste	Regionale Planungsverband Würzburg	Schreiben vom 20.10.2025	Keine Einwände
Der Regionale Planungsverband Würzburg hat in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu der im Betreff genannten Bauleitplanung bereits Stellung genommen und dabei keine Einwendungen erhoben. Gegen den nunmehr vorliegenden, geänderten Bebauungsplänenwurf bestehen aus regionalplanerischer Sicht <u>weiterhin keine Einwände</u> .			

**Staatliches Bauamt Würzburg**

Stellungnahme		Abwägungsvorschlag	
Nr. 24 TöB-Liste	Staatliches Bauamt Würzburg	Schreiben vom 15.10.25	Keine Einwände
gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Gärtnerei“ bestehen von Seiten des Staatlichen Bauamtes Würzburg <u>keine Bedenken.</u>			

**Team Orange**

Stellungnahme		Abwägungsvorschlag	
Nr. 27 TöB-Liste	Team orange	Schreiben vom 13.10.2025	Keine Einwände
haben Sie vielen Dank für die Übersendung der überarbeiteten Unterlagen und insbesondere die Ausführungen zur Abfallentsorgung in der Begründung des B-Planentwurfs. <u>Wir bitten die Gemeinde Estenfeld, auf eine vollständige Umsetzung der dortigen Vorgaben zu achten um eine reibungslose Leerung der Abfallbehälter zu gewährleisten.</u>			

## Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand von **13.10.2025 bis einschließlich 17.11.2025** statt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende 21 Stellungnahmen zum Entwurf in der Fassung vom 20.08.2025 eingereicht.

### Nr. 01 Privat

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 01 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p>im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Alte Gärtnerei“ machen wir als Interessengemeinschaft folgende Einwendungen geltend:</p> <p><b>1 Grundsätzliche Position</b></p> <p>Die Interessengemeinschaft erklärt, dass sie einer an die Umgebung maßvoll und ortsbildangepassten Bebauung der Grundstücke Fl.-Nrn. 3880, 3887 und 3889 grundsätzlich nicht entgegensteht.</p> <p>Gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Alte Gärtnerei“ vom 20.08.2025 werden jedoch zahlreiche Einwendungen erhoben, die sich auf technische, verkehrliche, wasserwirtschaftliche, brandschutztechnische, ökologische und verfahrensrechtliche Aspekte beziehen.</p> <p>Im Einzelnen:</p>	
<p><b>2 Einwendungen im Einzelnen</b>  <b>2.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Höhenfestsetzungen sind unzureichend definiert. Es fehlt eine verbindliche Höhenkote ü. N N) für die Oberkante der Privatstraße, was eine objektive Beurteilung der Gebäudehöhen in den Teilbereichen WA, WR 1 und WR 2 unmöglich macht.</li> </ul>	<p>Die detaillierten Geländevermessungen lagen im letzten Entwurfsstand noch nicht vor. Die topografischen Ausgangsdaten wurden zunächst auf Grundlage des BayernAtlas herangezogen. Auch im Vorentwurfsstand der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung wichen diese Daten geringfügig ab.</p> <p>Eine Anpassung der Planunterlagen im Verlauf des Planungsprozesses ist fachlich legitim, da sich der Detaillierungsgrad der Daten-</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 01 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• In den Teilbereichen WA (max. Wandhöhe 7,5 m ohne Höhenkote) und WR1 (max. Wandhöhe 6,5m + 1 m PV-Anlage ohne Höhenkote) fehlt eine Gebäudehöhe in Metern über Normalnull.</li>   <li>• Die zusätzliche Erhöhung durch Photovoltaikanlagen (bis zu 1 m) ist nicht hinreichend berücksichtigt.</li> </ul>	<p>grundlagen im Zuge der Planungsfortschreibung regelmäßig erhöht. Die vorgenommenen Aktualisierungen stellen daher keinen Verfahrensfehler dar.</p> <p>Zwischenzeitlich wurden die erforderlichen Bestands- und Geländevermessungen ordnungsgemäß durchgeführt.</p> <p>Diese Vermessungen bilden nun eine hinreichend belastbare und maßgebliche Datengrundlage für die Erstellung und Fortschreibung des Bebauungsplans. Die neuen Vermessungsdaten wurden vollständig in den Planunterlagen sowie in der Begründung berücksichtigt. Ein konkreter unterer Bezugspunkt zur Berechnung der Wandhöhe wurde in den Festsetzungen definiert.</p> <p>Eine ergänzende Festsetzung der Gebäudehöhe in Metern über Normalnull ist nicht erforderlich. Für die Teilbereiche WA und WR1 wurde bewusst die Wandhöhe als maßgeblicher Höhenparameter gewählt. Diese Systematik gewährleistet eine klare und vollzugsfähige Steuerung der zulässigen Baukörperhöhe.</p> <p>Im Teilbereich WR1 ist ausschließlich ein Flachdach zulässig; damit entspricht die festgesetzte Wandhöhe unmittelbar der Gebäudehöhe, sodass ein zusätzlicher Höhenwert keine planerische Mehrsteuerung bewirken würde. Im Teilbereich WA ist ein Satteldach mit maximal 42° Dachneigung festgesetzt. Die maximale Höhenentwicklung oberhalb der Wandhöhe ergibt sich somit begrenzt aus der zulässigen Dachform und -neigung.</p> <p>Eine zusätzliche Festsetzung der Gebäudehöhe als absolute Höhenkote wäre redundant und würde zu einer unnötigen Doppelregelung führen.</p> <p>Die zusätzliche Überhöhung der Dachoberkante durch Photovoltaikanlagen ist städtebaulich vertretbar. Im Teilbereich WR1 führt die festgesetzte Flachdachbauweise dazu, dass eine mögliche Aufständigung der PV-Anlagen von bis zu 1 m keine wahrnehmbare Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes verursacht. Die Festsetzung geht über die</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p data-bbox="161 248 860 284"><b>Nr. 01 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="215 600 1205 691">• Die Höhenentwicklung im Teilbereich WR2 (max. Gebäudehöhe 257 m ü. NN ohne Bezug zur Straßenhöhe) ist nicht nachvollziehbar, insbesondere im Bereich des Wendehammers.</li> <li data-bbox="215 695 1032 724">• Es wären faktisch vier Vollgeschosse im Teilbereich WR 2 möglich.</li> <li data-bbox="215 729 1205 788">• Widerspruch zwischen zulässigen Tiefgaragen (nicht als Vollgeschoss) und insgesamt drei Vollgeschossen.</li> </ul>	<p data-bbox="1236 312 2074 432">eigentlichen Anforderungen des Art. 44a BayBO hinaus und schafft damit einen technisch notwendigen Gestaltungsrahmen, um PV-Anlagen optimal auszurichten und deren volle Leistungsfähigkeit sicherzustellen.</p> <p data-bbox="1236 437 2074 531">Aus städtebaulicher Sicht begründet die Festsetzung weder eine unzulässige bauliche Überprägung noch einen relevanten zusätzlichen Regelungsbedarf.</p> <p data-bbox="1236 600 2074 1270">Im Bereich des Reinen Wohngebiets (WR2) ist aufgrund der spezifischen Bestands- und Geländesituation eine absolute Höhenbegrenzung erforderlich. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 257 m ü. NN ermöglicht eine eindeutig nachvollziehbare und vollzugsfähige Steuerung der zulässigen Baukörperhöhe und stellt sicher, dass sich das Gebäude städtebaulich angemessen in das vorhandene Höhenprofil, u.a. auch bestehender Gebäudehöhen, einfügt. Parallel dazu ist die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal drei oberirdische Geschosse begrenzt. Ein Widerspruch zwischen Höhenkote und Geschossigkeit besteht nicht. Nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben sind nur solche Geschosse als oberirdische Geschosse zu definieren, deren Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche liegen (vgl. Art. 2 Abs. 7 BayBO). Geschosse, die vollständig oder überwiegend im Erdreich liegen – etwa Tiefgaragen oder eingeschüttete Untergeschosse – gelten als Keller- bzw. Tiefgaragengeschosse und zählen nicht zur Vollgeschosshöhe. Damit bleibt die Höhenentwicklung im Teilbereich WR2 eindeutig definiert und städtebaulich verträglich gesteuert. Eine faktische Überschreitung auf vier Vollgeschosse ist aufgrund der festgesetzten Maximalhöhen und der bauordnungsrechtlichen Regelung (max. Anzahl der Vollgeschosse) ausgeschlossen.</p> <p data-bbox="1236 1305 2074 1366">Eine generelle Begrenzung der aus Süden wahrnehmbaren Gebäudehöhen auf maximal 7,5 m (inkl. Photovoltaik) ist städtebaulich nicht</p>

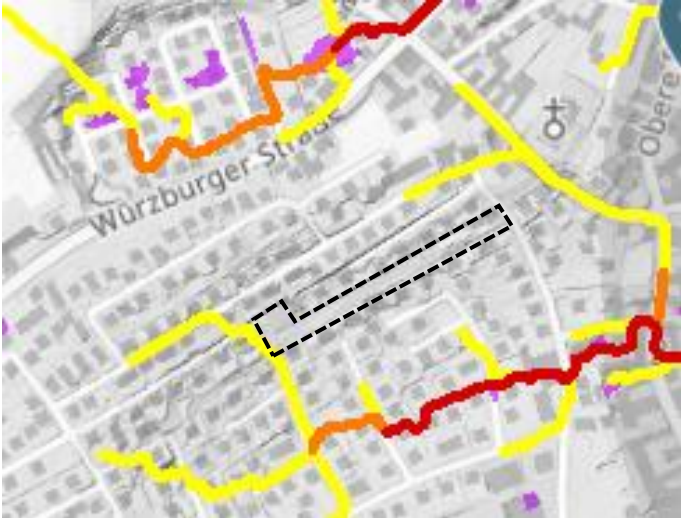
Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<b>Nr. 01 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die aus Süden sichtbaren Gebäudehöhen sollen max. 7,5 m (inkl. PV) nicht überschreiten.</li> </ul>	<p>zielführend. Für den Teilbereich WA und WR1 wird die Höhenentwicklung bereits durch eine Kombination aus Wandhöhe, zulässigem Dachneigungsbereich und Geschossigkeit eindeutig und vollzugsfähig begrenzt. Für den Teilbereich WR2 erfolgt zudem eine absolute Höhenbegrenzung über 257 m ü. NN, wodurch eine verlässliche Integration in den umgebenden Bestand gewährleistet wird. Die zulässigen PV-Anlagen führen zu keiner städtebaulich relevanten Mehrwirkung.</p>
<p><b>2.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und verkehrliche Erschließung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Feuerwehrezufahrt ist nicht gemäß den einschlägigen Richtlinien (DIN 14090) dimensioniert.</li> <li>• Die Feuerwehreinfahrtszone ist unzureichend.</li> <li>• Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entlang der Privatstraße fehlen vollständig.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die verkehrliche Erschließung über die Riemenschneiderstraße ist unzureichend und gefährdend. Die Einmündung liegt in einem sensiblen Bereich mit Schul- und Kindergartenweg sowie eingeschränkter Sicht.</li> <li>• Engstellen, Gefälle und fehlender Begegnungsverkehr führen zu Gefahren, insbesondere für Fußgänger.</li> </ul>	<p>Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine als private Verkehrsfläche festgesetzte Zufahrt, deren Querschnittsbreiten und Wendemöglichkeiten bereits im Entwurfsstadium mit den einschlägigen technischen Regelwerken abgeglichen wurden. Die Straße weist eine Mindestfahrbahnbreite von 4,5 m auf und endet in einer Wendemöglichkeit, die die Anforderungen für Feuerwehrfahrzeuge erfüllt. Zudem sind in regelmäßigen Abständen Aufweitungen mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt, um das Begegnen von Fahrzeugen im Gegenverkehr zu ermöglichen. Die Planung wurde dem zuständigen Kreisbrandrat vorgestellt und abgestimmt; fachliche Einwände wurden nicht erhoben. Bewegungsflächen und Aufstellflächen nach DIN 14090 können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden und im vorliegenden Fall auch nicht unbedingt erforderlich, da die maßgeblichen Rettungsöffnungen eine Brüstungshöhe von unter 8 m aufweisen (vgl. Art. 5 BayBO). Allgemein gilt gem. Art. 12 BayBO, dass Bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Diese Detailplanung ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der nachgelagerten Objekt- bzw. Ausführungsplanung.</p> <p>Das Sichtdreieck wurde im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt und textlich gesichert, sodass die geforderte freie Sicht in den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet ist.</p>




Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 01 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
	<p>nachzuweisen sind. Die planungsrechtliche Zulässigkeit begründet kein Unfallrisiko per se.</p>
<p><b>2.3 Brandschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Art. 28 BayBO)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Festsetzungen genügen nicht den Anforderungen an eine sichere Feuerwehrezufahrt.</li> <li>• Die lichte Mindestbreite von 3,5 m für Rettungsfahrzeuge wird als unzureichend beanstandet</li> <li>• Es fehlen verbindliche Vorgaben für Bewegungsflächen und Mindestbreiten gemäß den Vorgaben der Brandschutzdienststelle bzw. nach der Feuerwehr-Richtlinie.</li> <li>• Die Feuerwehrezufahrt muss im Bebauungsplan festgesetzt werden</li> </ul>	<p>Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine als private Verkehrsfläche festgesetzte Zufahrt, deren Querschnittsbreiten und Wendemöglichkeiten bereits im Entwurfsstadium mit den einschlägigen technischen Regelwerken abgeglichen wurden. Die Straße weist eine Mindestfahrbahnbreite von 4,5 m auf und endet in einer Wendemöglichkeit, die die Anforderungen für Feuerwehrfahrzeuge erfüllt. Zudem sind in regelmäßigen Abständen Aufweitungen mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt, um das Begegnen von Fahrzeugen im Gegenverkehr zu ermöglichen. Die Planung wurde dem zuständigen Kreisbrandrat vorgestellt und abgestimmt; fachliche Einwände wurden nicht erhoben. Bewegungsflächen und Aufstellflächen nach DIN 14090 können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden und im vorliegenden Fall auch nicht unbedingt erforderlich, da die maßgeblichen Rettungsöffnungen eine Brüstungshöhe von unter 8 m aufweisen (vgl. Art. 5 BayBO). Allgemein gilt gem. Art. 12 BayBO, dass Bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Diese Detailplanung ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der nachgelagerten Objekt- bzw. Ausführungsplanung.</p> <p>Zudem entspricht der geplante private Erschließungsweg in etwa der bestehenden Situation vergleichbarer Stichstraßen „Käthe-Kollwitz-Straße“, „Grünwaldstraße“ und „Peter-Wagner-Straße“. Diese weisen Fahrbahnbreiten von etwa 4,00 m und Längen von etwa 60 m auf.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 01 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	<p>Wendeeinrichtungen sind dort nicht ersichtlich bzw. über private Grundstücke abgewickelt. Die „Käthe-Kollwitz-Straße“ hat eine Breite von 4,50 m auf 170 m Länge.</p> <p>Im Gegensatz dazu berücksichtigt die Neuplanung bereits die einschlägigen technischen Anforderungen und räumt v.a. den Belangen der Feuerwehr deutlich stärker Rechnung ein als bei den vergleichbaren Stichstraßen. Die Ausgestaltung des geplanten Weges orientiert sich an den maßgeblichen Regelwerken zur Erschließung und stellt somit eine verbesserte Erschließungs- und Anfahrbarkeit im Vergleich zur vorhandenen Situation dar.</p> <p>Darüber hinaus ist am Ende des privaten Erschließungswegs eine Wendemöglichkeit vorgesehen, die eine sichere Wendung und Rangierung von Fahrzeugen gewährleistet. Der Wendehammer ist mit einer Fläche von etwa 15 m × 14 m so dimensioniert, dass auch größere Feuerwehrfahrzeuge, Rettungsdienste und Lieferfahrzeuge ungehindert einfahren und manövrieren können. Die Ausgestaltung entspricht den einschlägigen technischen Richtlinien und erfüllt die Anforderungen an die Befahrbarkeit für Einsatzfahrzeuge.</p> <p>Zudem weist der geplante Wendehammer eine vergleichbare Dimensionierung wie der bestehende Wendehammer der Straße „An der Schafmauer“ auf, sodass sich die Lösung städtebaulich einfügt und funktional bewahrt hat.</p>
<p><b>2.4 Ableitung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr.14BauGB)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Regenrückhaltung ist nicht dimensioniert und nicht standortbezogen festgelegt.</li> <li>• Es fehlt ein hydrologisches Gutachten zur Bemessung und Lage der Rückhalteinanlage.</li> <li>• Die Ableitung über die Grünwaldstraße ist unzulässig und muss im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.</li> </ul>	<p>Die Entwässerungskonzeption des Plangebiets ist im Bebauungsplan eindeutig geregelt. Das Niederschlagswasser ist gemäß Festsetzung ausschließlich über eine unterirdische Rückhalteinanlage gedrosselt in die bestehende Mischwasserleitung der Riemenschneiderstraße abzuleiten. Eine Ableitung über die Grünwaldstraße ist im Bebauungsplan (Festsetzung Nr. 7.1) ausdrücklich ausgeschlossen.</p> <p>Die Dimensionierung und Lage der Rückhalteinanlage erfolgt standortbezogen im Rahmen der nachgelagerten Erschließungs- und Ausführungsplanung durch den Bauträger in Abstimmung mit dem</p>



Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 01 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</p>	<p>Wasserwirtschaftsamtes besteht für das Plangebiet keine unmittelbare Sturzflutgefährdung, die einer baulichen Entwicklung entgegensteht. Für das Plangebiet resultieren hieraus keine Nutzungseinschränkungen und es ist auch kein zusätzlicher Regelungsbedarf notwendig.</p>  <p>Auszug aus der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“              "(<a href="https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm">https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm</a>)"</p>
<p><b>2.5 Grundflächenzahl (GRZ) und Versiegelung (§17 BauNVO)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die festgesetzte GRZ von 0,6 überschreitet den Orientierungswert um 50 % erheblich und ist nicht städtebaulich begründet. Vergleich zu früheren Bebauungsplänen in Estenfeld: GRZ 0,35-0,4.</li> </ul>	<p>Der Anregung wird teilweise entsprochen. Zur stärkeren Berücksichtigung der nachbarlichen Belange wird die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von ursprünglich 0,6 auf 0,5 reduziert.</p> <p>Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 ist städtebaulich begründet und folgt dem Ziel der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Die GRZ-Werte der umliegenden Bestandsgrundstücke sind aufgrund ihres Baulalters, ihrer unterschiedlichen städtebaulichen Ausgangslagen</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p data-bbox="159 245 860 284"><b>Nr. 01 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p> <ul data-bbox="215 309 1196 400" style="list-style-type: none"> <li>Die Grundflächenzahlen (GRZ) der umliegenden Grundstücke liegen im Durchschnitt bei 0,2, siehe nachfolgendes Schaubild. Der Bebauungsplan sieht im Entwurf eine dreifach so hoch verdichtete Bebauung vor.</li> </ul>  <ul data-bbox="215 1158 1070 1190" style="list-style-type: none"> <li>Forderung: Reduzierung der GRZ auf 0,4 (WA) bzw. 0,35 (WR 1/WR 2).</li> </ul>	<p data-bbox="1234 309 2078 368">sowie der damals geltenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht auf die heutige Planung übertragbar.</p> <p data-bbox="1234 373 2078 687">Die beigefügte Karte und die dort vorgenommene Berechnung bilden die tatsächlichen Verhältnisse zudem nur unvollständig ab. Es ist davon auszugehen, dass lediglich die Hauptgebäude berücksichtigt wurden, während Garagen, Nebenanlagen, befestigte Zufahrten und weitere bauliche Anlagen unberücksichtigt geblieben sind. Dies führt in der Folge zu deutlich niedrigeren rechnerischen GRZ-Werten, die nicht den realen Versiegelungsgraden entsprechen. Bereits aus den Luftbildern wird erkennbar, dass mehrere Bestandsgrundstücke einen erheblich höheren Anteil an versiegelten Flächen aufweisen, als die vorgelegten Werte vermuten lassen.</p> <p data-bbox="1234 692 2078 783">Eine Übertragung der dargestellten Vergleichswerte ist daher methodisch nicht sachgerecht und kann keine belastbare Grundlage für die Beurteilung der städtebaulichen Dichte im Plangebiet darstellen.</p> <p data-bbox="1234 820 2078 1166">Hervorzuheben ist zudem, dass trotz der Zuordnung des Gebietes zur Innenentwicklung bewusst das Regelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gewählt wurde. Die Gemeinde hat sich damit für einen erhöhten Verfahrensumfang entschieden, obwohl die Gesetzgebung für derartige innerörtliche Entwicklungsflächen auch verkürzte Verfahren vorsieht. Durch das Regelverfahren werden ein Umweltbericht sowie der vollständige Nachweis der Kompensationsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff erforderlich. Diese bewusste Entscheidung sichert, dass etwaige Abweichung des Orientierungswertes durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ordnungsgemäß kompensiert wird und die ökologische Gesamtbilanz gewahrt bleibt.</p> <p data-bbox="1234 1203 2078 1326">Die zulässige Überschreitung der GRZ ist im Plangebiet insbesondere deshalb funktional notwendig, weil auch v.a. Stellplätze anteilig der Grundflächenzahl zugerechnet werden muss. Ohne diese gesetzlich vorgesehene Überschreitung wäre die Erschließung der Grundstücke</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 01 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die GRZ und die Versiegelung sowie fehlende Flächen für die Wasseraufnahme verhindern eine ausreichende Versickerung und verschärfen die Risiken bei Starkregen.</li>   <li>• Die Dachbegrünung ist flächenmäßig und funktional nicht geeignet, einen ökologischen Ausgleich zu schaffen.</li> </ul>	<p>städtebaulich nicht sinnvoll realisierbar und die Funktionsfähigkeit des Baugebiets erheblich eingeschränkt.</p> <p>Die wasserwirtschaftlichen Belange sind durch die verbindlich festgesetzte Regenrückhaltung mit gedrosselter Ableitung umfassend berücksichtigt. Die hierdurch erreichte Rückhalte- und Abflusssteuerung minimiert die Risiken aus Starkregenereignissen wirksam. Eine Reduzierung der GRZ ist zur Sicherstellung der wasserwirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht erforderlich.</p> <p>Die konkrete Dimensionierung der Rückhalteinlage sowie die hydraulische Detailberechnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, sondern erfolgen im Rahmen der nachgelagerten technischen Detailplanung durch Fachbüros und mit Abstimmung den Entwässerungsträger.</p> <p>Die Festsetzung, dass die Flachdächer der Hauptgebäude sowie der offenen Garagen extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind, dient der Förderung der ökologischen Nachhaltigkeit des Baugebiets. Die Dachbegrünung ist jedoch nicht als Kompensationsmaßnahme im Sinne der BayKompV vorgesehen, sondern stellt ein ergänzendes Element zur Verbesserung des Mikroklimas, der Regenrückhaltung und der Biodiversität dar. Der durch die Planung ausgelöste Eingriff in Natur und Landschaft wird vollständig durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die Dachbegrünung ist damit Teil eines ganzheitlichen ökologischen Gesamtkonzepts. Die Aussage, die Dachbegrünung sei funktional oder flächenmäßig als Ausgleich ungeeignet, greift daher nicht. Sie verfolgt andere ökologische Zielstellungen als die reine Kompensation, insbesondere die Verbesserung des innerörtlichen Kleinklimas, die Reduzierung von Oberflächenabflüssen und die strukturelle Aufwertung der Gebäude. Die Kompensation des Eingriffs erfolgt rechtlich korrekt und vollständig über die vorgesehenen externen Ausgleichsflächen.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<b>Nr. 01 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Interessen der Anwohner werden unzureichend berücksichtigt.</li> </ul>	<p>Die Belange der Anwohnerinnen und Anwohner wurden im Rahmen der Beteiligung ordnungsgemäß ermittelt, umfassend berücksichtigt und untereinander sowie gegenüber den übrigen öffentlichen und privaten Belangen sachgerecht gegeneinander und miteinander abgewogen. Die Planung erfüllt sämtliche städtebaulichen, bauordnungsrechtlichen und umweltfachlichen Anforderungen. Insbesondere werden die Belichtung und Belüftung, die Rücksichtnahme auf vorhandene Wohnstrukturen sowie gesunder Wohnverhältnisse vollumfänglich eingehalten.</p> <p>Darüber hinaus wurden Immissionsschutzbelange, Verkehrsfragen, Wasserwirtschaft und ökologische Ausgleichsmaßnahmen geprüft und dargelegt.</p> <p>Es ist nachvollziehbar, dass bauleitplanerische Veränderungen im Umfeld zu subjektiven Befürchtungen führen können. Die objektive fachliche Prüfung der Belange zeigt jedoch, dass die Planung keine unzumutbaren Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke verursacht.</p>
<p><b>2.6 Artenschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 44 BNatSchG)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Aussage, kein Lebensraum von Zauneidechsen, ist nicht durch die artenschutzfachliche Untersuchung vom 13.02.2023 gedeckt.</li> <li>Eine erneute Untersuchung wird gefordert.</li> </ul>	<p>Die artenschutzfachliche Untersuchung des Büros PLÖG vom 13.02.2023 beruht auf einem fachlich abgestimmten Untersuchungsszenario, das vor Beginn der Erhebungen zwischen dem beauftragten Fachbüro und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde festgelegt wurde.</p> <p>Auf eine gezielte Erfassung der Zauneidechse wurde fachlich begründet verzichtet; Zwar bestanden im Plangebiet selbst kleinräumig potenziell geeignete Strukturen, im näheren und weiteren Umfeld fehlen jedoch tragfähige Lebensräume, die das Vorkommen einer stabilen lokalen Population erwarten lassen (Versiegelungsgrad der Umgebung, Isolation durch Straßen, keine passenden Gartenstrukturen etc.). Vor diesem Hintergrund war nach fachlicher Einschätzung nicht von einem relevanten artenschutzrechtlichen Konflikt auszugehen.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 01 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unklare Definition der Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.</li> </ul>	<p>Unabhängig davon wurde im Rahmen der durchgeführten Begehungen auf Hinweise oder Zufallsfunde geachtet; entsprechende Beobachtungen wurden nicht festgestellt. Diese Vorgehensweise ist fachlich anerkannt und ausreichend. Auch aus den Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden ergibt sich kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf. Die naturschutzfachliche Bewertung ist damit abgeschlossen und ausreichend dokumentiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Umweltbericht um die folgende Erklärung ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine geringe Erheblichkeit liegt vor, wenn die Auswirkungen räumlich eng begrenzt, zeitlich befristet oder reversibel sind und die ökologische Funktion der betroffenen Schutzgüter nicht wesentlich beeinträchtigt wird.</li> <li>- Mittlere Erheblichkeit ist dann gegeben, wenn Beeinträchtigungen auftreten können, deren Umfang jedoch durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen zuverlässig reduziert werden kann.</li> <li>- Als hoch erheblich werden Auswirkungen eingestuft, wenn eine wesentliche, irreversible oder langfristige Beeinträchtigung der Schutzgüter zu erwarten ist, insbesondere wenn Funktionsverluste von Habitaten oder Populationseffekte nicht ausgeschlossen werden können und somit Verbotstatbestände berührt werden.</li> </ul>
<p><b>2.7 Beteiligung und Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Einwendungen wurden dem Gemeinderat nicht rechtzeitig und vollständig zur Kenntnis gebracht.</li> <li>• Die Sitzung am 16.09.2025 erfolgte ohne sachgerechte Diskussion der Einwendungen mit und durch die Gemeinderäte. Der Beschluss ist daher rechtswidrig und aufzuheben</li> </ul>	<p>Sämtliche fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen wurden ordnungsgemäß erfasst, inhaltlich ausgewertet und dem Gemeinderat rechtzeitig zur Verfügung gestellt. Den Gemeinderatsmitgliedern lag eine vollständige Abwägungstabelle mit den originalen Wortlauten der Stellungnahmen sowie den entsprechenden Abwägungsvorschlägen vor. Damit war gewährleistet, dass sich der Gemeinderat sowohl in</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 01 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	<p>zeitlicher als auch in inhaltlicher Hinsicht umfassend mit den vorgetragenen Einwendungen auseinandersetzen konnte.                  Die Sitzung vom 16.09.2025 wurde unter Beachtung der gesetzlichen Anforderungen durchgeführt. Beratung und Beschlussfassung erfolgten auf Grundlage der zusammengefassten Abwägungsvorschläge sowie der vollständigen Dokumentation aller eingegangenen Stellungnahmen. Das Baugesetzbuch schreibt weder eine bestimmte Form noch eine bestimmte Dauer der Diskussion vor; maßgeblich ist allein, dass eine ordnungsgemäße Abwägung aller relevanten Belange gemäß § 2 Abs. 3 BauGB erfolgt. Zudem wurden in dieser Sitzung die Stellungnahmen zum Vorentwurf abgewogen, deren Inhalte teilweise in die Überarbeitung des nun vorliegenden Entwurfs eingeflossen sind. Eine ausführliche mündliche Diskussion im Gemeinderat ist nur insoweit erforderlich, wie einzelne Mitglieder Klärungsbedarf sehen oder Abweichungen von den vorliegenden Abwägungsvorschlägen beabsichtigen. Sind die Gemeinderatsmitglieder mit den vorgelegten Inhalten der Abwägungstabelle einverstanden, genügt die Beschlussfassung auf dieser Grundlage den gesetzlichen Anforderungen. Eine umfassende Debatte über jeden einzelnen Punkt ist bauplanungsrechtlich nicht vorgeschrieben.                  Es bestehen daher keinerlei Anhaltspunkte für eine Rechtswidrigkeit der Beschlussfassung oder für eine Verletzung von Beteiligungs- oder Verfahrensrechten. Eine Aufhebung des Beschlusses ist nicht veranlasst.</p>
<p><b>2.8 Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vor Beschlussfassung ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, der u. a. folgende Punkte regelt:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Erschließung und Infrastrukturkosten</li> <li>○ Beweissicherungsverfahren</li> <li>○ Gewährleistungsbürgschaften</li> <li>○ soziale Wohnraumversorgung</li> <li>○ energetische Anforderungen.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB sind Verträge, deren Abschluss allein im Ermessen der Gemeinde liegt und ausschließlich zwischen der Gemeinde und dem Bau-/Vorhabenträger erfolgt. Inhalt, Umfang und Regelungsgegenstände eines solchen Vertrags unterliegen der Vertragsfreiheit und sind nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.                  Dritte, einschließlich Bürgerinnen und Bürger, haben in der Regel weder ein Mitspracherecht noch Einflussnahme auf die Vertragsverhandlungen. Der städtebauliche Vertrag ist kein Instrument der</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 01 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	<p>Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB und entfaltet keine unmittelbare Außenwirkung gegenüber Dritten.                      Für die Wirksamkeit des Bebauungsplans ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags rechtlich nicht erforderlich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben sowie die Sicherstellung der Erschließung ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans und nicht aus einem ergänzenden Vertragswerk. Ob, wann und mit welchem Inhalt ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird, ist eine separate vertragliche Angelegenheit, die außerhalb der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB liegt.</p>
<p><b>2.9 Fußläufige Verbindung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Durchwegung zur Grünwaldstraße ist städtebaulich zwar nicht vorgesehen und muss im Bebauungsplan ausdrücklich ausgeschlossen werden.</li> </ul>	<p>Eine Durchwegung zur Grünwaldstraße ist städtebaulich nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan schafft hierfür weder eine planerische Grundlage noch eine Erschließungsverpflichtung.                      Hinzu kommt, dass es sich bei der vorgesehenen Erschließungsfläche um einen privaten Weg handelt, der ausschließlich der Erschließung der künftigen Baugrundstücke dient und nicht dem öffentlichen Verkehr zur Verfügung steht. Selbst wenn eine Verbindung planerisch vorgesehen wäre, wäre sie aufgrund der Privatrechtslage nicht für eine öffentliche oder fremdnutzende Durchwegung geeignet oder zulässig. Damit besteht keine planerische Grundlage für eine Durchwegung, und eine ergänzende Ausschlussfestsetzung ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>2.10 Stützmauern und Höhenkoten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die vorhandenen Stützmauern sind statisch nicht für die geplante Belastung ausgelegt.</li> </ul>	<p>Aus der Stellungnahme lässt sich ableiten, dass seitens des Einwenders Zweifel an der Standsicherheit der bestehenden Stützmauern bestehen. Sollte eine mangelnde Standsicherheit vorliegen, betrifft dies jedoch den gegenwärtigen Bestand und wäre damit unabhängig vom Bebauungsplan zu betrachten. Für die Standsicherheit und ordnungsgemäße Unterhaltung baulicher Anlagen ist in erster Linie der jeweilige Grundstückseigentümer verantwortlich.                      Dies umfasst insbesondere die Pflicht, die baulichen Anlagen in einem Zustand zu erhalten, der eine Gefährdung Dritter ausschließt (Verkehrssicherungspflicht). Eigentümer haben daher sicherzustellen, dass von</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 01 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Höhenkote der Erschließungsstraße ist verbindlich festzulegen.</li> </ul>	<p>bestehenden Stützmauern keine statischen Risiken und keine Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke ausgehen. Hierzu gehört auch die fortlaufende Überprüfung und erforderlichenfalls die fachgerechte Instandsetzung oder Ertüchtigung der betreffenden Bauwerke durch die Eigentümer.</p> <p>Es sollte auch im eigenen Interesse des zukünftigen Vorhabenträgers sein, während der Bauausführung keine Gefährdungslagen entstehen zu lassen. Dem zukünftigen Eigentümer wird auch empfohlen eine Beweissicherung durchzuführen. In der Praxis ist es daher Regelfall, dass vor Beginn der Arbeiten Beweissicherungsgutachten erstellt werden, um den baulichen Zustand angrenzender Anlagen zu dokumentieren und spätere Streitigkeiten zu vermeiden.</p> <p>Die Höhenentwicklung der Erschließungsstraße erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung. Eine verbindliche Höhenfestsetzung im Bebauungsplan wäre nicht zielführend, sondern würde die notwendige Flexibilität für die technische Planung einschränken.</p> <p>Die Wandhöhen ist einschließlich ihrer maßgeblichen Bezugspunkte eindeutig festgesetzt. Dies bedeutet, dass die Straße nicht als höhenbestimmendes Element fungiert, sondern sich die Höhenlage des Weges eher an den bereits festgelegten baulichen Bezugspunkten orientieren muss. Eine eigenständige Höhenfestsetzung für den Weg ist daher weder erforderlich noch städtebaulich zweckmäßig.</p>
<p><b>2.11 Lage des Planungsbereiches</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Höhenangaben vom Baugelände sind widersprüchlich. In der Begründung zum Vorentwurf wurden Höhen von Ost (246,8 m üNN) nach West (242,2 m üNN) angegeben. Im geänderten Entwurf vom 20.08.2025 fällt das Gelände ca. 248 m üNN im Westen auf ca. 244 m üNN im Osten ab. Der unklare Geländeverlauf hat Auswirkungen auf die Gebäudehöhen.</li> <li>• Der Widerspruch ist im Hinblick auf die Ableitung des Niederschlagswassers und der notwendig zu errichtenden Kanalisation erheblich.</li> </ul>	<p>Die detaillierten Geländevermessungen lagen im letzten Entwurfsstand noch nicht vor. Die topografischen Ausgangsdaten wurden zunächst auf Grundlage des BayernAtlas herangezogen. Auch im Vorentwurfsstand der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung wichen diese Daten geringfügig ab.</p> <p>Eine Anpassung der Planunterlagen im Verlauf des Planungsprozesses ist fachlich legitim, da sich der Detaillierungsgrad der Datengrundlagen im Zuge der Planungsfortschreibung regelmäßig erhöht. Die</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 01 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	<p>vorgenommenen Aktualisierungen stellen daher keinen Verfahrensfehler dar.                      Zwischenzeitlich wurden die erforderlichen Bestands- und Geländevermessungen ordnungsgemäß durchgeführt.                      Diese Vermessungen bilden nun eine hinreichend belastbare und maßgebliche Datengrundlage für die Erstellung und Fortschreibung des Bebauungsplans. Die neuen Vermessungsdaten wurden vollständig in den Planunterlagen sowie in der Begründung berücksichtigt.</p>
<p><b>2.12 Nachbarschaftsschutz und Bauordnung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gefahr der Verunstaltung des Ortsbildes gemäß Art. 8 BayBO.</li>   <li>• Gefährdung der Nachbarbebauung durch Abgrabungen und Erdbewegungen.</li>   <li>• Keine dokumentierten Alternativplanungen.</li> </ul>	<p>Die Einschätzung des Einwenders beruht erkennbar auf einer subjektiven Bewertung der geplanten baulichen Entwicklung. Der Bebauungsplan setzt jedoch durch seine Festsetzungen zu Bauweise, Gebäudehöhen, Dachformen, Materialität und Begrünung einen klar definierten städtebaulichen Rahmen, der eine geordnete städtebauliche Einfügung in das Orts- und Straßenbild gewährleistet.                      Auf dieser Grundlage ist eine Verunstaltung im Sinne des Art. 8 BayBO nicht zu erwarten.</p> <p>Eventuelle Gefährdungen im Zuge von Abgrabungen oder Erdarbeiten betreffen die bautechnische Ausführung und gehören nicht in den Regelungsbereich der Bauleitplanung.</p> <p>Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinde nicht dazu, sämtliche denkbaren Alternativen detailliert zu dokumentieren oder öffentlich auszulegen. Im Rahmen der Abwägung wurde entschieden, dass die gewählte städtebauliche Lösung die bestgeeignete und verhältnismäßige Planungsvariante darstellt. Die wesentlichen Erwägungen hierzu sind in der Begründung und v.a. im Umweltbericht unter Kapitel 12 „Alternative Planungsmöglichkeiten“ nachvollziehbar dargestellt.</p> <p>Zudem sind die Gründe für die einzelnen Festsetzungen im Bebauungsplan ausführlich dargelegt und nachvollziehbar hergeleitet. Damit</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 01 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beweissicherungsverfahren vor Baubeginn gefordert.</li> </ul>	<p>ist transparent aufgezeigt, aus welchen städtebaulichen, funktionalen und rechtlichen Erwägungen die jeweiligen Festsetzungen resultieren.</p> <p>Eine weitergehende oder gesonderte Darstellung der Alternativen ist bauplanungsrechtlich nicht erforderlich. Maßgeblich ist allein, dass der Bebauungsplan städtebaulich gerechtfertigt ist und die Belange ordnungsgemäß abgewogen wurden – dies ist vorliegend der Fall.</p> <p>Die Forderung nach Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens vor Baubeginn betrifft das privat- und bauordnungsrechtliche Verhältnis zwischen Bauherrn und Nachbarn und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Ein Bebauungsplan kann keine Verpflichtung zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens festsetzen; hierfür besteht keine Rechtsgrundlage in § 9 BauGB.</p>
<p><b>2.13 Abfallwirtschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereitstellung von Müllbehältnissen an öffentlicher Verkehrsfläche nicht möglich.</li> <li>• Forderung: Festsetzung geeigneter Sammelstellen im Bebauungsplan</li> </ul>	<p>Die Müllbehälter sind am Abholtag durch die jeweiligen Grundstückseigentümer im Bereich der öffentlich zugänglichen Fläche bereitzustellen. Die hierfür erforderlichen Flächen sind vom Bauträger so auszugestalten, dass die Behälter weder Verkehrswege behindern noch die Verkehrssicherheit beeinträchtigen und gleichzeitig für die Müllabfuhr gut erreichbar sind. (siehe auch Begründung Kapitel „6.5 Abfallentsorgung“)</p> <p>Die konkrete Anordnung und Ausgestaltung der Müllbereitstellungsflächen erfolgt im Rahmen der Objekt- bzw. Grundstücksplanung. Diese Detailplanung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens; hierfür besteht keine Rechtsgrundlage.</p>
<p><b>3 Zusammenfassung der Haupteinwendungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlende Höhenangaben und unklare bauliche Bezugspunkte.</li> <li>• Übermäßige Bebauungsdichte und unzureichende Versickerungsflächen.</li> <li>• Unzureichende verkehrliche und brandschutztechnische Erschließung.</li> <li>• Fehlende wasserwirtschaftliche Nachweise und Umweltgutachten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wurde erläutert und ergänzt, siehe vorherigen Textabschnitte</li> <li>- Wurde erläutert, siehe vorherigen Textabschnitte</li> <li>- Wurde erläutert, siehe vorherigen Textabschnitte</li> <li>- Bzgl. Fehlende wasserwirtschaftliche Nachweise, siehe vorherigen Textabschnitte, Bzgl. Umweltgutachten: In der Begründung ist ein vollständiger, umfangreicher Umweltbericht beigelegt.</li> </ul>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<b>Nr. 01 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verfahrensmängel bei Abwägung und Beschlussfassung.</li> <li>• Forderung nach Beweissicherung und städtebaulichem Vertrag.</li> <li>• Unzureichende Berücksichtigung von Umwelt- und Nachbarschaftsbelangen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wurde erläutert, siehe vorherigen Textabschnitte</li> <li>- Wurde erläutert, siehe vorherigen Textabschnitte</li> <li>- Wurde erläutert, siehe vorherigen Textabschnitte</li> </ul>
<p><b>4 Zusammenfassende Forderungen</b>  <b>Wir fordern:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs unter Berücksichtigung der vorgebrachten Einwendungen.</li> <li>• Durchführung eines Verkehrsgutachtens und eines hydrologischen Gutachtens.</li> <li>• Festlegung einer GRZ von max. 0,4 im WA und 0,35 in WR1 und WR2.</li> <li>• Ausschluss der Regenwasserableitung über die Grünwaldstraße.</li> <li>• Erneute artenschutzfachliche Untersuchung.</li> <li>• Abschluss eines städtebaulichen Vertrags vor Beschlussfassung.</li> <li>• Festsetzung geeigneter Sammelstellen für Müllgefäße im Bebauungsplan.</li> <li>• Das Gelände ist vor einer Beschlussfassung neu zu vermessen</li> <li>• Wiederholung der Gemeinderatssitzung zur ordnungsgemäßen Abwägung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teils entsprochen; siehe vorherigen Textabschnitte</li> <li>- Nicht entsprochen; siehe vorherigen Textabschnitte</li> <li>- Teils entsprochen: GRZ auf 0,5 reduziert</li> <li>- Unter der Festsetzung Nr. 7.1 bereits berücksichtigt</li> <li>- Nicht entsprochen; siehe vorherigen Textabschnitte</li> <li>- Teils entsprochen: Ohne Einfluss von außen</li> <li>- Nicht entsprochen; siehe vorherigen Textabschnitte</li> <li>- Entsprochen; siehe vorherigen Textabschnitte</li> <li>- Ein Anlass für eine erneute Beschlussfassung besteht nicht. Wurde erläutert, siehe vorherigen Textabschnitte</li> </ul>
<p><b>5 Schlussbemerkung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Interessengemeinschaft hält an sämtlichen bisherigen Einwendungen fest.</li> <li>• Ziel ist die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte.</li> </ul>	<p>Das erneute Festhalten an den bereits vorgetragenen Einwendungen wurde zur Kenntnis genommen.</p>

**Nr. 02 Privat**

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 02 Privat (Eingang Schreiben am 14.11.2025)</b></p>	
<p>Vorweg, ich bin für die Bebauung nicht genutzter Flächen im innerdörflichen Raum. Diese Bebauung ist, insofern es sich um innerörtliche Gebiete handelt, die bereits für eine Bebauung im üblichen Maße freigegeben sind, hinzunehmen. Im Falle neuer Baugebiete gilt es zu prüfen, ob diese mit der vorhandenen Infrastruktur umgesetzt werden können. Daher meine Ausführungen:</p> <p>In der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Gärtnerei“ ist unter Punkt 8 folgendes zur Erschließung zu lesen: <i>„Das Plangebiet ist über das innerörtliche Straßennetz von Estenfeld gut erreichbar. Die Hapterschließung für Bau und Betrieb erfolgt im Osten des Plangebiets über die bestehende Riemenschneiderstraße. Zusätzlich wird das Plangebiet durch einen Anschluss an den Wendehammer der Grünwaldstraße erschlossen, der eine weitere Anbindung an das öffentliche Straßennetz ermöglicht.“</i> Weiterhin heißt es: <i>„Das Plangebiet ist über das innerörtliche Straßennetz von Estenfeld erreichbar. Die Hapterschließung für Bau und Betrieb erfolgt im Osten über die bestehende Riemenschneiderstraße.“</i></p> <p>In der weiteren Begründung wird hauptsächlich auf den, das neue Baugebiet betreffenden Lärm (Immissionsschutz) eingegangen, nicht aber auf den Lärm der z.B. durch den Verkehr der dort zusätzlich siedelnden Anwohner auf die umliegenden Verkehrswege entsteht.</p> <p>Auch im Umweltbericht wird unter dem Punkt 11.5 Schutzgut Mensch Stellung genommen. <i>„Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung insbesondere die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dies umfasst die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen und die Einhaltung der Anforderungen des § 50 BImSchG, wonach bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Flächen so zuzuordnen sind, dass schädliche Auswirkungen auf Gebiete, die überwiegend dem Wohnen dienen, soweit wie möglich vermieden werden.“</i></p>	<p><u>Zu Immissionen</u></p> <p>Angesichts des begrenzten Umfangs der geplanten Nachverdichtung ist nur von einem moderaten Anstieg des Ziel- und Quellverkehrs auszugehen. Vor diesem Hintergrund wurde entschieden, keine gesonderte Verkehrsuntersuchung durchzuführen, da keine verkehrlich relevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Der Hessische Verwaltungsgerichtshof (vgl. HessVGH, U.v. 29.06.2016 - 4 C 1440/14.N - ZfIR 2016, 803 ...) entschied in einem anderen Fall, dass die Betroffenheit der Anlieger bei einer voraussichtlichen Zunahme des Verkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen täglich in der Regel nur geringfügig ist. Der Senat ist dieser Rechtsprechung ebenfalls gefolgt (vgl. BayVGH, B.v. 18.12.2023 - 2 N 21.859 - juris). Auch das Bundesverwaltungsgericht hat beschlossen, dass zusätzlicher Verkehr von 20 bis 30 Einzel- oder Doppelwohnhäuser als geringfügig einzustufen ist (vgl. BVerwG, U.v. 21.10.1999 - 4 CN 1.98 - NVwZ 2000, 807; ähnlich BayVGH, B.v. 19.8.2016 -9 NE 16.1512 - juris; ...). Da im Plangebiet nur eine vergleichsweise geringe Zahl weiterer Wohneinheiten realisiert wird, ist weder von einer erheblichen Mehrbelastung der bestehenden Infrastruktur noch von einer relevanten Zunahme verkehrlicher oder sicherheitsrelevanter Gefährdungen sowie Immissionen auszugehen. Seitens der zuständigen Fachabteilung Immissionsschutz des Landratsamtes bestehen auch keine Einwände gegen die Planung. Ein Verkehrsgutachten bzw. ein schalltechnisches Gutachten ist demnach weder bauleitplanerisch geboten, noch fachlich erforderlich. Ein Einwander kann kein Gutachten verlangen, wenn die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen und unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Fachbehörden zu dem Ergebnis gelangt, dass eine weitergehende Untersuchung nicht notwendig ist.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 02 Privat (Eingang Schreiben am 14.11.2025)</b></p> <p>Damit ist nicht nur das im Bebauungsplan genannte Gebiet bezüglich der dort zu erwartenden „schädlichen“ Einflüsse zu berücksichtigen, sondern auch sind schädliche Einflüsse auf die bereits bestehenden, umliegenden, überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Flächen zu betrachten.</p> <p><i>„Trotz dieser potenziellen Emissionen sind immissionsschutzrechtliche Belange aufgrund der ländlichen Prägung des Gebiets sowie der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung zu erwarten und als Bestandteil der örtlichen Gegebenheiten hinzunehmen. Es wird jedoch sichergestellt, dass Maßnahmen zur Minderung der Umweltauswirkungen und der Immissionen, etwa durch geeignete Pufferzonen oder bauliche Maßnahmen, in den Planungsprozess integriert werden. Diese Maßnahme entspricht den Vorgaben des BauGB sowie des BImSchG und stellt eine nachhaltige Nutzung der Fläche sicher.“</i></p> <p>„Ergebnis: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind von geringer Erheblichkeit.“</p> <p>Für die hier innerhalb des Bebauungsplanes wohnenden Menschen mag das zutreffen, für die umliegenden Anwohner wird ein bereits überschrittener Grenzwert mit Einfluss auf die Gesundheit dieser Menschen, in noch höherem Maße als bisher, überschritten.</p> <p>Dies will ich erörtern:                  Im Gegensatz zu den vorangegangenen Bebauungsplänen finde ich bei den von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Unterlagen zum Bebauungsplan „alte Gärtnerei“ leider keine schallschutzfachliche Stellungnahme. Ich bin Anwohner der Wilhelm-Barth-Straße, weiterhin gibt es Anwohner in der Friedrich-Ebert-Straße (beide bei der Verkehrsanbindung des Bebauungsplanes nicht genannt) und in der Würzburger Straße. Diese werden durch das höhere Verkehrsaufkommen weiter und in höherem Maße belastet.</p> <p><i>„Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Ortskerns von Estenfeld und im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung wurde eine höhere bauliche Dichte festgesetzt. Die Ausweisung einer höheren Grundflächenzahl (GRZ) entspricht der Zielsetzung des § 1 Abs. 5 BauGB sowie den Vorgaben des Regionalplans, welcher eine stärkere Ausnutzung innerörtlicher Potenziale sowie die Reduktion zusätzlicher Siedlungsflächen im</i></p>	<p>Die Annahme, eine erhöhte Grundflächenzahl (GRZ) führe zwangsläufig zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, ist fachlich nicht zutreffend. Die GRZ regelt das bauliche Maß der Nutzung, lässt jedoch keine Rückschlüsse auf Anzahl der Wohneinheiten und damit verbundenen Verkehrsaufkommen zu. Die Verkehrserzeugung hängt vorrangig von der Anzahl, Größe und Nutzungseinheiten der Gebäude sowie vom Mobilitätsverhalten ab. Selbst bei identischer GRZ können zwei Gebiete vollkommen unterschiedliche Verkehrsaufkommen erzeugen. Auch die Tatsache, dass die Fläche bislang unbebaut war, begründet weder eine Pflicht zu einem Verkehrsgutachten noch die Annahme außergewöhnlicher verkehrlicher Belastungen.</p> <p>Die 16. BImSchV findet auf das vorliegende Verfahren keine Anwendung. Sie regelt allein den Bau und die wesentliche Änderung öffentlicher Straßen und Schienenwege. Der Bebauungsplan löst weder eine neue Verkehrsanlage aus noch verändert er bestehende Straßen so, dass eine „wesentliche Änderung“ im Sinne der Verordnung vorläge. Die Festsetzung eines Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebiets neben einem Mischgebiet hat keinen Bezug zur Anwendbarkeit der Verkehrslärmschutzverordnung.</p> <p>Die vom Einwander vorgebrachten, bestehenden Lärmimmissionen in der Friedrich-Ebert-Straße, Wilhelm-Barth-Straße und Würzburger Straße sind nicht planverursacht. Das Bauleitplanverfahren hat nicht die Aufgabe, vorhandene innerörtliche Verkehrslärmprobleme zu sanieren oder zu kompensieren. Die Bewertung dieser Werte ist daher für die Aufstellung des Bebauungsplans unerheblich.</p> <p>Auch die Pegelspitzen des Kirchenglockenläutens sind nicht relevant. Kirchenglocken gelten als ortsübliches, kulturell geprägtes Geräusch und sind immissionsschutzrechtlich nicht mit anlagen- oder verkehrsbedingten Dauerschallemissionen vergleichbar. Sie haben keinen</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 02 Privat (Eingang Schreiben am 14.11.2025)</b></p> <p><i>Außenbereich vorsieht. So kann ein effizienter Umgang mit der vorhandenen Infrastruktur gewährleistet werden und ein Beitrag zur Eindämmung der Flächeninanspruchnahme geleistet werden."</i></p> <p>Hier entsteht ein kausaler Zusammenhang, den es zu prüfen und abzuwägen gilt. Bei einer deutlich höheren Grundflächenzahl als sonst in diesem Gebiet üblich (also den direkt angrenzenden Gebieten), entsteht durch die intensivere Nutzung der Grundfläche eine höhere Verkehrsdichte in den zum erschließenden Gebiet zuführenden Verkehrswegen. Diese sind nach aktuellem Stand nicht dafür ausgelegt. Hier geht es nicht um eine Nachverdichtung eines bestehenden genehmigten Planungsgebietes/Wohngebietes mit dort üblicher Bebauung, sondern um einen neuen Bebauungsplan mit erhöhter Baudichte. Zudem war dieses Gebiet bisher nicht für eine Bebauung vorgesehen. Daher ist eine Prüfung grundsätzlich unerlässlich.</p> <p>Die Stellungnahme eines Planers ohne Nachweis der nötigen zertifizierten Kenntnisse zum Lärmschutz wie in der Abwägungsvorlage zum Vorentwurf vom 08.10.2024 sind nicht ausreichend, jedoch im Rahmen der Abwägung einer nicht üblichen Bebauung Voraussetzung im Sinne der sorgfältigen Abwägungspflicht, die die Gemeinde in diesem Fall nachzuweisen hat.</p> <p><b>Ich bitte Sie mir die notwendigen Fachkenntnisse des Planers für die schalltechnischen Stellungnahmen in dieser Sache z.B. durch Zertifizierung nachzuweisen und die zur sorgfältigen Abwägung zugrunde liegenden Datensätze zu übermitteln, um diese im weiteren Verfahren prüfen zu können. Diese liegen nicht öffentlich aus.</b></p> <p>Rechtliche Rahmenbedingungen zu Immissionsgrenzwerten 16. BImSchV §2 (1):                  Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgläusche ist bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel einen der folgenden Immissionsgrenzwerte nicht überschreitet. Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete (Wilhelm-Barth-Str.) betragen tagsüber 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) gemäß der 16. BImSchV. Diese Werte geben die maximal zulässige Lärmbelastung an, wobei Lärmspitzen kurzzeitig bis zu 10 dB(A) über den Richtwerten liegen dürfen. Übrigens sind dies Grenzwerte. Das heißt diese dürfen nicht überschritten werden.</p>	<p>Bezug zur Frage, ob die Bebauungsplanung zusätzliche unzumutbare Lärmbelastungen auslöst.</p> <p>Vorhabenbedingte Lärmschutzmaßnahmen sind nur dann erforderlich, wenn die Planung unzumutbare zusätzliche Belastungen verursacht. Nach Bewertung ist dies nicht der Fall; ein zusätzlicher planerischer Regelungsbedarf ergibt sich nicht.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass die umfangreiche Stellungnahme lediglich auf die Forderung nach einem zusätzlichen Immissionsgutachten hinausläuft. Aus den oben dargestellten Gründen besteht hierfür kein Anlass. Es werden auch keine schalltechnischen Maßnahmen zur Minderung von Lärm in den benannten Straßen umgesetzt.</p> <p>Das Landratsamt der Fachabteilung Immissionsschutz hat keine Einwände gegen den Bebauungsplan.</p> <p><u>Zu GRZ</u></p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen. Zur stärkeren Berücksichtigung der nachbarlichen Belange wird die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von ursprünglich 0,6 auf 0,5 reduziert.</p> <p>Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 ist städtebaulich begründet und folgt dem Ziel der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Bei den in § 17 BauNVO genannten Werten handelt es sich nicht um Obergrenzen, sondern um Orientierungswerte, von denen bei vorliegender besonderer städtebaulicher Situation abgewichen werden darf, sofern dies planerisch nachvollziehbar begründet ist. (Siehe Begründung zum Bebauungsplan).</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 02 Privat (Eingang Schreiben am 14.11.2025)</b></p> <p>Zudem existieren Richtwerte nach TA Lärm, die bei der Planung von Gebieten berücksichtigt werden sollten. Diese liegen tagsüber bei 60 dB(A) und nachts bei 45 dB(A).</p> <p>In der Unteren Ritterstraße haben wir bereits jetzt Werte von 53.1 dB(A) nachts (festgehalten im Gutachten der Gemeinde vom 03.09.2019). In der unteren Friedrich-Ebert und Wilhelm-Barth-Straße ist aufgrund der Straßengeometrie (enge Straßen mit hohen Gebäuden) und der innerörtlichen Verkehrsbelastung zusammen mit der angrenzenden Würzburger Straße und den dort ansässigen Gewerbebetrieben mit einem höheren Schallpegel zu rechnen. Mit Hinzukommen des neu geplanten Baugebietes mit einer ungewöhnlich hohen Bebauungsdichte muss dort mit einer weiteren Belastung durch Schallimmission gerechnet werden, allein schon durch die Verkehrsbelastung. (Gemessen auf meinem Grundstück betragen allein die Werte beim Läuten der Glocken über 74 dB (A). Auch der nachts gemessene Dauer-Schall überschreitet den Grenzwert.)</p> <p>Die Überschreitung von Immissionsrichtwerten durch Schall ist nicht nur rechtlich fragwürdig, sondern auch eine gesundheitliche Belastung, die auch weitere Folgen und Kosten für die Gemeinde nach sich ziehen kann. Daher sind Lärmschutzmaßnahmen und die Einhaltung der Grenzwerte zwingend erforderlich, um die Umwelt und die Gesundheit der Menschen zu schützen und sollten bereits bei der Planung berücksichtigt werden.</p> <p>Hier geht es nicht um die Nachverdichtung bereits bestehender bebauungsfähiger Flächen, sondern um die Schaffung eines neuen Baugebietes mit erhöhter Bebauungsdichte und damit aus der 16. BImSchV hervorgehend einer wesentlichen Änderung. Die Baunutzungsverordnung 2. Abschnitt – Maß der baulichen Nutzung (§§16-21a) gibt als Orientierungswert in reinen Wohngebieten (WR) und allgemeinen Wohngebieten (WA), wie hier im Bebauungsplan vorgesehen, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 an. Bei einer GRZ 0,6 besteht damit eine um 50% höhere GRZ als beim Orientierungswert für Obergrenzen. Daher ist die Gemeinde in diesem Fall verpflichtet eine sorgfältige Prüfung der Folgen dieser erhöhten Baudichte durchzuführen.</p> <p>Auch seitens des Landratsamtes Würzburg wurde bereits darauf verwiesen. „Es wird darauf hingewiesen, dass die festgesetzte GRZ /GFZ die empfohlenen Obergrenzen für „reine Wohngebiete“ (WR) gemäß § 17 BauNVO übersteigen.“</p>	<p>Die zulässige Überschreitung der GRZ ist im Plangebiet insbesondere deshalb funktional notwendig, weil der v.a. Stellplätze anteilig der Grundflächenzahl zugerechnet werden muss. Ohne diese gesetzlich vorgesehene Überschreitung wäre die Erschließung der Grundstücke städtebaulich nicht sinnvoll realisierbar und die Funktionsfähigkeit des Baugebiets erheblich eingeschränkt.</p> <p>Hervorzuheben ist zudem, dass trotz der Zuordnung des Gebietes zur Innenentwicklung bewusst das Regelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gewählt wurde. Die Gemeinde hat sich damit für einen erhöhten Verfahrensumfang entschieden, obwohl die Gesetzgebung für derartige innerörtliche Entwicklungsflächen auch verkürzte Verfahren vorsieht. Durch das Regelverfahren werden ein Umweltbericht sowie der vollständige Nachweis der Kompensationsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff erforderlich. Diese bewusste Entscheidung sichert, dass etwaige Abweichung des Orientierungswertes durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ordnungsgemäß kompensiert wird und die ökologische Gesamtbilanz gewahrt bleibt.</p> <p>Insgesamt ermöglicht die Festsetzung einer GRZ von 0,5 eine nachhaltige und funktional schlüssige Innenentwicklung, die sowohl den übergeordneten Zielen der Raumordnung als auch den Zielen einer zweckmäßigen und ökologisch verantwortbaren Grundstücksnutzung entspricht. Die Abweichung von den Orientierungswerten des § 17 BauNVO ist daher planerisch begründet und fachlich geboten.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<b>Nr. 02 Privat (Eingang Schreiben am 14.11.2025)</b>	
<p>Außerdem entsteht durch den Verkehr in Zusammenhang mit Baumaßnahmen und Erschließung des Grundstückes weiterer Schall in den zuführenden Verkehrswegen. Hier ist von einer nicht unerheblichen Mehrbelastung auszugehen, zumal nicht nur eine dichte Bebauung durch die erhöhte GRZ zu erwarten ist, sondern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten von erheblichen Erdbewegungen und Baustellenaktivitäten bereits bei der Erschließung auszugehen ist. Eine Bebauung erfolgt hier nicht wie bei Nachverdichtung innerhalb bereits bestehender Grundstücke im innerdörflichen Bereich mit einer zeitlich verteilten Belastung, sondern auf einmal (Gleichzeitigkeitsfaktor), wie in der Stellungnahme beschrieben. Hier gilt es die Grenzwerte der 16.BImSchV einzuhalten, es geht hier nicht mehr um Richtwerte!</p> <p>Bei der aktuellen Verkehrssituation und der hohen Baudichte kann man nicht davon ausgehen „die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind von geringer Erheblichkeit“. Hier sollte die Gemeinde zuerst die bereits bestehenden Wohngebiete und ihre Anwohner schützen, bevor sie zu deren gesundheitlichen Nachteil weitere Probleme schafft, die aktuell so nicht bestehen oder nach geltendem Recht hingenommen werden müssen.</p> <p>Rechtliche Hintergründe: Ein Baugebiet benötigt ein schalltechnisches Gutachten, sobald eine Lärmbelastung die Grenzwerte der TA Lärm überschreitet (nachts 45 dB(A)). In den Gutachten der Umliegenden und zuführenden Straßen ist dies der Fall. Der Anspruch darauf ergibt sich aus dem BauGB und den daraus abgeleiteten Pflichten der Gemeinde zur Durchführung einer Umweltprüfung. Durch die Erstellung des Gutachtens können die notwendigen Schallschutzmaßnahmen ermittelt und umgesetzt werden, um eine gesunde Wohn- und Arbeitsumgebung sicherzustellen.</p> <p>Ich bitte die Gemeinde mir aufzuzeigen, wie ich und die benannten Anwohner der Friedrich-Ebert-Straße, der Wilhelm-Barth- Straße und Würzburger Straße vor Lärm geschützt werden können. Ist eine schallschutzfachliche Stellungnahme geplant oder sogar schon beauftragt? Welche schalltechnischen Maßnahmen zur Minderung von Lärm werden in den benannten Straßen umgesetzt?</p>	

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<b>Nr. 02 Privat (Eingang Schreiben am 14.11.2025)</b>	
<p>Ist kein Gutachten beauftragt schlage ich vor, dass die Gemeinde eine schallschutzfachliche Stellungnahme fordert und den Sachverhalt prüft, um evtl. weitere notwendige Schallschutzmaßnahmen (Verkehrsberuhigung in der Würzburger Straße, der Wilhelm-Barth-Straße und der Friedrich- Ebert-Straße oder weiteren baulichen Schallschutz in den betroffenen Gebieten, Sperrung der Straßen für den Bau und Erschließungsverkehr und Umleitung über die bereits lärmberuhigte Konrad-Adenauer-Straße) umsetzen zu können, damit die von der Gemeinde Estenfeld geplante Bebauung mit erhöhter Baudichte umgesetzt werden kann. Dieses Gutachten sollte als Bedingung für die weiteren Verfahrensschritte umgesetzt werden und als Auflage für den Planer im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen, um für die Gemeinde kostenneutral umgesetzt zu werden.</p> <p>Weiterhin stelle ich den Antrag, dass die weitere Planung bis zu Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens und Bewertung durch die Gemeinde Estenfeld ruht. Sollte die Gemeinde trotz Überschreitung der TA Lärm kein Gutachten anfertigen, dann gebe ich zu bedenken, dass es finanziell sinnvoll sein kann, die Planung zumindest bis zur Erstellung und rechtlichen Klärung anhand eines anders beauftragten Gutachtens ruhen zu lassen, um weitere mögliche Kosten für die Gemeinde nach Beschluss und damit verpflichtende Umsetzungen von Schallschutzmaßnahmen auf Kosten der Gemeinde Estenfeld zu vermeiden. Außerdem können dort benannte Maßnahmen zum Lärmschutz bereits zu Baubeginn umgesetzt werden, um einen sonst evtl. notwendigen Baustopp nach Beginn der Bebauung zu vermeiden. Das Gutachten sollte die Schallsituation möglichst getreu der tatsächlichen und regelmäßigen Schallbelastung darstellen. Zählungen und Messungen sind daher an normalen Werktagen, außerhalb der Bayerischen Schulferien durchzuführen bei normaler Auslastung der übrigen Verkehrswege ohne Beeinträchtigung von Straßensperrungen z.B. beim Glasfaserausbau oder bei Reparaturen von Kanal und Wasserinfrastruktur. Die Gemeinde Estenfeld kann dies sicher anhand der ihr bekannten Termine abstimmen.</p>	

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 02 Privat (Eingang Schreiben am 14.11.2025)</b></p>	
<p>Zusammenfassend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ich bitte um Bestätigung des fristgerechten Empfangs der Stellungnahme</li> <li>- Ich fordere Sie auf mir die notwendigen Fachkenntnisse des Planers für die schalltechnischen Stellungnahmen in dieser Sache z.B. durch Zertifizierung nachzuweisen. Außerdem fordere ich Sie auf mir die zur sorgfältigen Abwägung zugrunde liegenden Datensätze im Bereich der zuführenden Straßen insbesondere der Wilhelm-Barth-Straße zu übermitteln, um diese im weiteren Verfahren prüfen zu können. Diese liegen nicht öffentlich aus.</li> <li>- Aufgrund der zu erwartenden Überschreitung definierter Lärm Richt- und Grenzwerte in umliegenden Gebieten, insbesondere in der Wilhelm-Barth-Str., und der erhöhten Bebauungsdichte im geplanten Baugebiet „Alte Gärtnerei“, die eine sorgfältige und fachlich kompetente Abwägung bezüglich der zu erwartenden Lärmbelastungen erfordert, ist eine schallschutzfachliche Stellungnahme von einem Gutachter einzufordern.</li> <li>- Sollten dort Überschreitungen der Grenzwerte festgestellt werden, müssen weitere Maßnahmen zur Reduzierung von Lärm entsprechend der notwendigen Vorgaben aus dem Gutachten noch vor Baubeginn umgesetzt werden.</li> </ul> <p>Nach Erstellung der schallschutzfachlichen Stellungnahme, der sorgfältigen Abwägung ohne Abwägungsdefizit durch fehlende Nachweise und der Umsetzung von darin enthaltenen empfohlenen Maßnahmen, kann die Gemeinde ohne schwer zu kalkulierende Kosten dem Bebauungsplan rechtssicher zustimmen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht Entsprochen</li>   <li>- Nicht Entsprochen</li>   <li>- Nicht Entsprochen</li> </ul> <p>Die Rechtssicherheit ergibt sich aus der ordnungsgemäßen Ermittlung und Abwägung der abwägungsrelevanten Belange gemäß § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB, die nur bei Bedarf mit einem Gutachten unterstützt werden. Diese Anforderungen der Abwägung sind erfüllt. Ein Ruhen des Verfahrens oder eine Kopplung der weiteren Planungsschritte an ein externes Lärmgutachten ist nicht erforderlich. Die Planungshoheit über den Inhalt der Planung liegt ausschließlich bei dem Gemeinderat Estenfeld.</p>

**Nr. 03 Privat**

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 03 Privat (Eingang Schreiben am 13.11.2025)</b></p>	
<p>Schon im Schreiben vom 27. November haben wir uns Ihnen gegenüber mitgeteilt. Einen Teil dieser Punkte haben Sie bzw. das Ing. Büro versucht aufzunehmen. Entscheidende Punkte blieben jedoch unberücksichtigt oder wurden nur mangelhaft berücksichtigt.</p> <p>1. Eine Bebauung mit GRZ max. 0,6 ist weiterhin in der Gemeinde Estenfeld einmalig und passt schon gar nicht in diese Umgebung. Sie wird unter anderem mit finanziellen Gegebenheiten begründet. Wie würde das Gebiet um die „Alte Gärtnerei“ aussehen, würden diese Maßstäbe auf alle umliegenden Gebäude übertragen? Gerade im Vergleich mit dem jüngsten Baugebiet der Gemeinde, der Riedstraße, erscheint dies ja grotesk. Es handelt sich ja auch nicht um einen sozialen Wohnungsbau, sondern es sollen ja künftige Eigentümer gefunden werden, die dann erst erfahren werden, in welche Gegend sie gelockt wurden. Sowie dem Bauherrn wirtschaftliche Gesichtspunkte zugestanden werden, müssen diese wohl auch bei den Anliegern berücksichtigt werden.</p>	<p>Zu 1.                  Der Anregung wird teilweise entsprochen. Zur stärkeren Berücksichtigung der nachbarlichen Belange wird die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von ursprünglich 0,6 auf 0,5 reduziert.</p> <p>Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 ist städtebaulich begründet und folgt dem Ziel der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Die GRZ-Werte der umliegenden Bestandsgebiete v.a. am Rande der Gemeinde stellen keine verbindlichen Maßstäbe dar, da sie anderen Baulterklassen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen entstammen. Bauleitplanung ist auf die konkrete Situation des Plangebiets auszurichten, nicht auf eine schematische Übernahme aus andren Baugebieten.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ überschreitet zwar die Orientierungswerte des § 17 BauNVO sowie die in der näheren Umgebung vorherrschenden GRZ, ist jedoch städtebaulich begründet und vertretbar. Bei den in § 17 BauNVO genannten Werten handelt es sich nicht um Obergrenzen, sondern um Orientierungswerte, von denen bei vorliegender besonderer städtebaulicher Situation abgewichen werden darf, sofern dies planerisch nachvollziehbar begründet ist. (Siehe Begründung zum Bebauungsplan).</p> <p>Die zulässige Überschreitung der GRZ ist im Plangebiet insbesondere deshalb funktional notwendig, weil der v.a. Stellplätze anteilig der Grundflächenzahl zugerechnet werden muss. Ohne diese gesetzlich vorgesehene Überschreitung wäre die Erschließung der Grundstücke</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p data-bbox="165 245 860 280">Nr. 03 Privat (Eingang Schreiben am 13.11.2025)</p> <p data-bbox="165 1018 1200 1171">2. Die Höhenabgaben berücksichtigen allenfalls Wünsche der Bauherren und nicht der Anlieger. Es werden viel zu große Abweichungen zugestanden. Dies ist ja neu, da zuvor keine diesbezüglichen Angaben gemacht wurden. Dabei bleibt zu berücksichtigen, dass allein das Zugeständnis einer Privatstraße dies Problem zu enger Bebauung deutlich erhöht.</p>	<p data-bbox="1240 309 2063 368">städtebaulich nicht sinnvoll realisierbar und die Funktionsfähigkeit des Baugebiets erheblich eingeschränkt.</p> <p data-bbox="1240 405 2074 751">Hervorzuheben ist zudem, dass trotz der Zuordnung des Gebietes zur Innenentwicklung bewusst das Regelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gewählt wurde. Die Gemeinde hat sich damit für einen erhöhten Verfahrensumfang entschieden, obwohl die Gesetzgebung für derartige innerörtliche Entwicklungsflächen auch verkürzte Verfahren vorsieht. Durch das Regelverfahren werden ein Umweltbericht sowie der vollständige Nachweis der Kompensationsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff erforderlich. Diese bewusste Entscheidung sichert, dass etwaige Abweichung des Orientierungswertes durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ordnungsgemäß kompensiert wird und die ökologische Gesamtbilanz gewahrt bleibt.</p> <p data-bbox="1240 788 2063 975">Insgesamt ermöglicht die Festsetzung einer GRZ von 0,5 eine nachhaltige und funktional schlüssige Innenentwicklung, die sowohl den übergeordneten Zielen der Raumordnung als auch den Zielen einer zweckmäßigen und ökologisch verantwortbaren Grundstücksnutzung entspricht. Die Abweichung von den Orientierungswerten des § 17 BauNVO ist daher planerisch begründet und fachlich geboten.</p> <p data-bbox="1240 1011 2074 1362">Zu 2. Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäude- und Wandhöhen dienen ausschließlich der städtebaulichen Steuerung, der Einfügung in das Ortsbild sowie der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse. Sie beruhen auf fachlichen Erwägungen. „Zu große Abweichungen“ liegen nicht vor; vielmehr sind die Höhenfestsetzungen eindeutig definiert, nachvollziehbar begründet und im Vollzugsverfahren klar überprüfbar. Die Höhenkoten sind damit präzise und rechtssicher festgesetzt. Auch die Annahme, die Festsetzung einer privaten Erschließungsstraße führe zu einer „zu engen Bebauung“, trifft nicht zu. Die Breite der privaten Verkehrsfläche ist auf der Grundlage der einschlägigen</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p data-bbox="163 248 860 280"><b>Nr. 03 Privat (Eingang Schreiben am 13.11.2025)</b></p> <p data-bbox="163 536 1182 751">3. Die Privatstraße ist zwar durch die Verbreiterung etwas entschärft. Es bleibt ja aber das Problem, dass im Falle eines Unglücks ein Rettungsfahrzeug beim Nachrücken eines zweiten gefangen bleibt. So könnten dann zum Beispiel schwer Verletzte oder Kranke nicht abtransportiert werden. Sowohl ich als Notarzt wie mein Bruder als Feuerwehrkommandant erlebten welche Dilemmas in eng gebauten mittelalterlichen Gassen auftreten können und dies würde neu geschaffen.</p>	<p data-bbox="1238 312 2078 496">technischen Regelwerke bemessen und stellt eine ordnungsgemäße Erschließung sicher (§ 30 BauGB), auch wenn der Weg Privat ist. Für die Abstandsflächen gelten unverändert die zwingenden Regelungen des Art. 6 BayBO. Diese verhindern, dass Gebäude aufgrund der Lage der Erschließungsstraße zu dicht aneinander oder zu nah an Grundstücksgrenzen heranrücken.</p> <p data-bbox="1238 536 2078 1238">Zu 3. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine als private Verkehrsfläche festgesetzte Zufahrt, deren Querschnittsbreiten und Wendemöglichkeiten bereits im Entwurfsstadium mit den einschlägigen technischen Regelwerken abgeglichen wurden. Die Straße weist eine Mindestfahrbahnbreite von 4,5 m auf und endet in einer Wendemöglichkeit, die die Anforderungen für Feuerwehrfahrzeuge erfüllt. Zudem sind in regelmäßigen Abständen Aufweitungen mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt, um das Begegnen von Fahrzeugen im Gegenverkehr zu ermöglichen. Die Planung wurde dem zuständigen Kreisbrandrat vorgestellt und abgestimmt; fachliche Einwände wurden nicht erhoben. Bewegungsflächen und Aufstellflächen nach DIN 14090 können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden und im vorliegenden Fall auch nicht unbedingt erforderlich, da die maßgeblichen Rettungsöffnungen eine Brüstungshöhe von unter 8 m aufweisen (vgl. Art. 5 BayBO). Allgemein gilt gem. Art. 12 BayBO, dass Bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Diese Detailplanung ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der nachgelagerten Objekt- bzw. Ausführungsplanung.</p> <p data-bbox="1238 1270 2078 1366">Zudem entspricht der geplante private Erschließungsweg in etwa der bestehenden Situation vergleichbarer Stichstraßen „Käthe-Kollwitz-Straße“, „Grünwaldstraße“ und „Peter-Wagner-Straße“. Diese weisen</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 03 Privat (Eingang Schreiben am 13.11.2025)</b></p> <p>4. Zusätzlich sei angemerkt, dass ein einstimmiges Abstimmungsverhalten einer demokratischen Institution bei so vielfältigen Fragen mehr als ein Fragezeichen nach sich ziehen muss.                      Hat der Gemeinderat sich wirklich mit der Veränderung des Ortsbilds beschäftigt? Auch dies kann nicht mit der Begründung erforderlichen Wohnraums begründet werden. Denn andernorts wäre ja viel zu bebauende Fläche vorhanden. Geht hier vielleicht doch mit ein, dass kein Gemeinderat direkt betroffen ist? Es ist auch ehrenvoll, Bürger bei Ihren Vorhaben zu unterstützen, aber dies bitte mit Berücksichtigung beider Interessen.</p>	<p>Fahrbahnbreiten von etwa 4,00 m und Längen von etwa 60 m auf. Wendeeinrichtungen sind dort nicht ersichtlich bzw. über private Grundstücke abgewickelt. Die „Käthe-Kollwitz-Straße“ hat eine Breite von 4,50 m auf 170 m Länge.                      Im Gegensatz dazu berücksichtigt die Neuplanung bereits die einschlägigen technischen Anforderungen und räumt v.a. den Belangen der Feuerwehr deutlich stärker Rechnung ein als bei den vergleichbaren Stichstraßen. Die Ausgestaltung des geplanten Weges orientiert sich an den maßgeblichen Regelwerken zur Erschließung und stellt somit eine verbesserte Erschließungs- und Anfahrbarkeit im Vergleich zur vorhandenen Situation dar.</p> <p>Darüber hinaus ist am Ende des privaten Erschließungswegs eine Wendemöglichkeit vorgesehen, die eine sichere Wendung und Rangierung von Fahrzeugen gewährleistet. Der Wendehammer ist mit einer Fläche von etwa 15 m × 14 m so dimensioniert, dass auch größere Feuerwehrfahrzeuge, Rettungsdienste und Lieferfahrzeuge ungehindert einfahren und manövrieren können. Die Ausgestaltung entspricht den einschlägigen technischen Richtlinien und erfüllt die Anforderungen an die Befahrbarkeit für Einsatzfahrzeuge.                      Zudem weist der geplante Wendehammer eine vergleichbare Dimensionierung wie der bestehende Wendehammer der Straße „An der Schafmauer“ auf, sodass sich die Lösung städtebaulich einfügt und funktional bewährt hat.</p> <p>Zu 4.                      Ein einstimmiges Abstimmungsergebnis lässt keine Rückschlüsse auf einen fehlenden Diskussions- oder Prüfprozess zu. Maßgeblich ist allein, dass die Abwägung ordnungsgemäß, nachvollziehbar und auf vollständiger Tatsachenermittlung beruht. Dies wurde sichergestellt; Sämtliche fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen wurden ordnungsgemäß erfasst, inhaltlich ausgewertet und dem Gemeinderat</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 03 Privat (Eingang Schreiben am 13.11.2025)</b></p>	
<p>5. Wenn man dem Antragsteller wirtschaftliche Belange zugesteht, dann muss man dies wohl auch den Anliegern, die ja alle zwar eine Bebauung akzeptieren, aber nicht in diesem Ausmaß.</p> <p>Dabei geht ja historisch mit ein, dass von dem Grundstück „Alte Gärtnerei“ Anteile verkauft wurden, die jetzt zur Erstellung eines ausgewogenen Bauplans fehlen. Auch dies kann nicht den Anliegern angelastet werden.</p> <p>Dürfte es nicht vielmehr so gewesen sein, dass die Gemeinde damals dem Eigentümer zugestanden hat, sein Grundstück aus wirtschaftlichen Interessen herauszunehmen. Und dies konnte dann ja auch auf Jahrzehnte realisiert werden. Dies führte auch zu einer Verpflichtung der Anlieger im Norden und Süden, selbst Stützmauern anzulegen, die dann jedoch nur die Gegebenheiten des jeweiligen Grundstücks berücksichtigen konnten. Sie sind sicherlich nicht geeignet, das geplante Bauvorhaben aufzunehmen. Diese besondere Geschichte kann wohl nicht allein auf das später tätig werdende Bauunternehmen abgewälzt werden.</p> <p>Zuletzt sei mir noch der Hinweis gestattet, dass bei einer so viele Anlieger betreffenden Bebauung eine diese mehr einbeziehende Kommunikation erforderlich wäre und darüber hinaus auch die übrige Gemeinde, die auch über die Anlieger ähnlich betroffen sein wird, wie mit dem Bau von Hochhäusern oder Reihenhaussiedlungen. Denn in der</p>	<p>rechtzeitig zur Verfügung gestellt. Den Gemeinderatsmitgliedern lag eine vollständige Abwägungstabelle mit den originalen Wortlauten der Stellungnahmen sowie den entsprechenden Abwägungsvorschlägen vor. Damit war gewährleistet, dass sich der Gemeinderat sowohl in zeitlicher als auch in inhaltlicher Hinsicht umfassend mit den vorgetragenen Einwendungen und mit dem Inhalt des Bebauungsplanes auseinandersetzen konnte.</p> <p>Der Hinweis, es stünde ausreichende Bebauungsfläche „andernorts“ zur Verfügung, führt zu keinem anderen Ergebnis. Die Gemeinde ist aus § 1a Abs. 2 BauGB ausdrücklich gehalten, innerörtliche Flächen vorrangig zu aktivieren, bevor neue Siedlungsflächen im Außenbereich geschaffen werden. Die gewählte Planungsstrategie entspricht somit den gesetzlichen Vorgaben einer flächensparenden und nachhaltigen Innenentwicklung.</p> <p>Zu 5:                  Die Entscheidungsfindung erfolgt auf Grundlage einer rechtzeitig vorgelegten Beschlussvorlage, welche dem Gemeinderat eine umfassende inhaltliche Auseinandersetzung mit den Inhalten und Belangen ermöglicht. Die Planungshoheit liegt damit ausschließlich bei dem Gemeinderat Estenfeld.</p> <p>Die vom Einwander angeführte historische Grundstücksentwicklung, insbesondere frühere Verkäufe oder Teilungen, hat keinen Einfluss auf die Zulässigkeit oder inhaltliche Ausgestaltung der heutigen Bauleitplanung. Das BauGB knüpft allein an die aktuell vorhandenen planungsrechtlichen, topografischen und städtebaulichen Gegebenheiten an. Die Abwägung bezieht sich ausschließlich auf die gegenwärtigen Belange.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 03 Privat (Eingang Schreiben am 13.11.2025)</b></p> <p>allgemeinen Begründung wird ja gerade die Erhöhung der Attraktivität der Gemeinde angeführt. Es ist deshalb eher „undemokratisch“, den Gemeinderat vor dem Zutritt der Öffentlichkeit einzustimmen.</p> <p>Im übrigen halten wir an unseren bisherigen Einwendungen fest. Uns bleibt nur die Hoffnung, dass der Gemeinderat die Argumente aller Anlieger nochmals kritisch abwägt und zu einem ausgewogenerem Urteil kommt. Allen Beteiligten für Ihre zusätzliche Mühe besten Dank! Auch die Anlieger sind sich bewusst, dass unsere Mitbürger als Gemeinderäte ein Ehrenamt ausführen.</p>	<p>Für die Standsicherheit und ordnungsgemäße Unterhaltung baulicher Anlagen ist in erster Linie der jeweilige Grundstückseigentümer verantwortlich.</p> <p>Dies umfasst insbesondere die Pflicht, die baulichen Anlagen in einem Zustand zu erhalten, der eine Gefährdung Dritter ausschließt (Verkehrssicherungspflicht). Eigentümer haben daher sicherzustellen, dass von bestehenden Stützmauern keine statischen Risiken und keine Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke ausgehen. Hierzu gehört auch die fortlaufende Überprüfung und erforderlichenfalls die fachgerechte Instandsetzung oder Ertüchtigung der betreffenden Bauwerke durch die Eigentümer.</p> <p>Es sollte auch im eigenen Interesse des zukünftigen Vorhabenträgers sein, während der Bauausführung keine Gefährdungslagen entstehen zu lassen. Dem zukünftigen Eigentümer wird auch empfohlen eine Beweissicherung durchzuführen. In der Praxis ist es daher Regelfall, dass vor Beginn der Arbeiten Beweissicherungsgutachten erstellt werden, um den baulichen Zustand angrenzender Anlagen zu dokumentieren und spätere Streitigkeiten zu vermeiden.</p> <p>Dem Vorwurf einer angeblich „undemokratischen“ Vorbereitung des Gemeinderats wird widersprochen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ordnungsgemäß nach §§ 3 und 4 BauGB.</p> <p>Der Gemeinderat ist im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung berechtigt, Sachverhalte vorberatend intern zu besprechen; das BauGB schreibt keine öffentliche Vorberatung vor.</p> <p>Entscheidend ist allein, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- die Unterlagen ordnungsgemäß ausgelegt wurden,</li><li>- die Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme hatte,</li><li>- alle Stellungnahmen in die Abwägung einfließen,</li><li>- die Entscheidung in öffentlicher Sitzung gefasst wurde.</li></ul> <p>Eine bestimmte Intensität oder Form politischer Diskussion ist rechtlich nicht vorgeschrieben.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
Nr. 03 Privat (Eingang Schreiben am 13.11.2025)	

## Nr. 04 Privat

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<b>Nr. 04 Privat (Eingang Schreiben am 11.11.2025)</b>	
<p>wir haben uns nun auch mit dem zweiten von Ihnen veröffentlichten Bebauungsplan beschäftigt und bitten Sie nun, unsere Bedenken und Einwände bei der weiteren Behandlung entsprechend zu berücksichtigen:</p> <p><b>Höhenangaben nicht korrekt:</b> In der ersten Begründung zum Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ vom 08.10.2024 steht auf Seite 6 von 20: Das Gelände fällt von ca. 246.8 m ÜNN im Osten auf ca. 242.2 m ÜNN im Westen ab.</p> <p>In der zweiten Begründung mit Umweltbericht vom 20.08.2025 steht auf Seite 7 von 46: Das Gelände fällt von ca. 248 m ü.NN im Westen auf ca. 244 m ü. NN im Osten ab. Es kann nicht sein, dass im ersten Bebauungsplan das Gefälle in den Westen geht, weil man da noch das Wasser über die Grünwaldstrasse ableiten wollte und im zweiten Bebauungsplan das Gefälle in den Osten geht, weil hier das Wasser über die Riemen-schneiderstrasse abgeleitet werden soll. An der Lage und Höhe des Grundstücks haben sich vom ersten Bebauungsplan bis zum zweiten Bebauungsplan keine Veränderungen ergeben. Außerdem stimmen die Höhenmeter ÜNN der beiden Pläne nicht überein. <b>Wir fordern eine erneute Messung durch eine unabhängige Firma und die Offenlegung der Quelle, aus der die Maße stammen.</b></p>	<p><u>Zu „Höhenangaben nicht korrekt“:</u> Die detaillierten Geländevermessungen lagen im letzten Entwurfsstand noch nicht vor. Die topografischen Ausgangsdaten wurden zunächst auf Grundlage des BayernAtlas herangezogen. Auch im Vorentwurfsstand der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung wichen diese Daten geringfügig ab. Eine Anpassung der Planunterlagen im Verlauf des Planungsprozesses ist fachlich legitim, da sich der Detaillierungsgrad der Datengrundlagen im Zuge der Planungsfortschreibung regelmäßig erhöht. Die vorgenommenen Aktualisierungen stellen daher keinen Verfahrensfehler dar. Zwischenzeitlich wurden die erforderlichen Bestands- und Geländevermessungen ordnungsgemäß durchgeführt. Diese Vermessungen bilden nun eine hinreichend belastbare und maßgebliche Datengrundlage für die Erstellung und Fortschreibung des Bebauungsplans. Die neuen Vermessungsdaten wurden vollständig in den Planunterlagen sowie in der Begründung berücksichtigt.</p> <p>Vermessungsleistungen unterliegen strengen fachlichen und rechtlichen Standards sowie der Überprüfbarkeit durch unabhängige Stellen. Unabhängig davon, welches Vermessungsbüro beauftragt wird, führen amtlich gebundene Vermessungen stets zu identischen, objektiv nachprüfbaren Ergebnissen, da sie auf den amtlichen Bezugssystemen und den gesetzlichen Vermessungsvorschriften beruhen. Vermessung ist damit ein realer, messtechnischer Zustand, der nicht interpretierbar ist und nicht von der subjektiven Einschätzung eines Einzelnen abhängt.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 04 Privat (Eingang Schreiben am 11.11.2025)</b></p> <p><b>Definition Regenrückhaltebecken:</b> Da durch das neue Baugebiet enorme Flächen versiegelt werden, muss die Definition der Regenrückhaltungsvorrichtungen genauer definiert werden.</p>	<p><u>Zu „Definition Regenrückhaltebecken“</u> Die Entwässerungskonzeption des Plangebiets ist im Bebauungsplan eindeutig geregelt. Das Niederschlagswasser ist gemäß Festsetzung ausschließlich über eine unterirdische Rückhalteinlage gedrosselt in die bestehende Mischwasserleitung der Riemenschneiderstraße abzuleiten. Eine Ableitung über die Grünwaldstraße ist im Bebauungsplan (Festsetzung Nr. 7.1) ausdrücklich ausgeschlossen. Die Dimensionierung und Lage der Rückhalteinlage erfolgt standortbezogen im Rahmen der nachgelagerten Erschließungs- und Ausführungsplanung durch den Bauträger in Abstimmung mit dem Entwässerungsträger. Dies entspricht der üblichen Systematik, da die konkrete Bemessung technische Detailentscheidungen erfordert, die nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind. Der festgesetzte Drosselabflusswert von 16 l/s wurde vorab überschlägig berechnet, um zu gewährleisten, dass die vorhandene Infrastruktur hydraulisch nicht überlastet wird. Die Vorlage dieser Berechnung bzw. eines gesonderten umfangreichen hydrologischen Gutachtens wird im Rahmen der Bauleitplanung als nicht erforderlich erachtet, dies wurde auch auf Nachfrage seitens des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg bestätigt. Für die Bauleitplanung ist maßgeblich, dass die Regenwasserbewirtschaftung grundlegend gesichert ist. Die darüber hinausgehenden hydraulischen Detailnachweise sind Gegenstand der nachgelagerten technischen Entwurfs- und Ausführungsplanung und werden nach den hierfür vorgesehenen technischen Regelwerken und behördlichen Fachprüfungen erbracht. Es ist nicht erforderlich, dass technische Detailfragen von jeder Bürgerin und jedem Bürger im Einzelnen nachvollzogen werden können. Maßgeblich ist vielmehr, dass diese Fragen im weiteren Verfahren fachgerecht, unter Anwendung der einschlägigen technischen Regelwerke, durch Fachleute geprüft und verbindlich umgesetzt werden. Die fachliche Kontrolle und Genehmigung erfolgt im Rahmen der zuständigen wasserrechtlichen und technischen Verfahren. Es liegt zudem im unmittelbaren Interesse der Gemeinde, dass keine Gefährdungen durch unzureichende Regen- oder Abwasserbewirtschaftung entstehen.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 04 Privat (Eingang Schreiben am 11.11.2025)</b></p>	
<p><b>Fehlender Platz für Mülltonnen:</b>                      In der Stellungnahme von Team orange (Abwägungsvorlage Seite 24 von 149) steht, dass eine Anfahrt des Erschließungsweges nicht möglich ist. Dies bedeutet, dass alle Tonnen an der Riemenschneiderstrasse bereitgestellt werden müssen.                      Das Grundstück im Bereich WA beginnt direkt an der Riemenschneiderstrasse, d. h. die Bewohner der Grundstücke aus dem Bereich WR I haben kein Recht und keine Möglichkeit bzw. keinen Platz, ihre Tonnen direkt an der Riemenschneiderstrasse bereitzustellen. Es reicht daher nicht aus, die zukünftigen Bewohner frühzeitig zu informieren, wenn für die Bereitstellung kein Platz vorhanden ist.                      Wir wissen, dass im Bebauungsplan keine explizite Fläche festgesetzt werden kann, es muss jedoch aufgenommen werden, dass es eine Fläche vor dem Grundstück von WA sein muss.                      Es reicht nicht, wie unter Punkt 6.5 Abfallentsorgung Seite 12 von 46 steht, dass es EMPFOHLEN wird, ausreichend dimensionierte Flächen zur Verfügung zu stellen: Dies muss VERPFLICHTET werden</p> <p><b>Sichtdreieck:</b>                      In den Bebauungsplan wurde ein Sichtdreieck aufgenommen. Laut Punkt 6.3 sind keine Einfriedungen, bauliche Anlagen oder Bepflanzungen zulässig.                      Sobald jedoch die Mülltonnen an dieser Stelle bereitgestellt werden, ist das Sichtdreieck nicht mehr vorhanden und Grundschilder oder Kindergartenkinder können nicht rechtzeitig erkannt werden.</p> <p><b>Fehlende Prüfung von Alternativen Bauungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet:</b>                      Es ist aufzuzeigen, wo und wie Alternativen von der Gemeinde geprüft wurden. Die Gemeinde Estenfeld hat nicht regelmäßig Kontakt zu den Eigentümern von ungenutzten Grundstücken aufgenommen.</p> <p><b>Fehlende Prüfung von Alternativen im Baugebiet:</b>                      Es ist aufzuzeigen, welche Alternativen zum eingereichten Bebauungsplan von der Gemeinde geprüft wurden. Der eingereichte Plan der Familie Wolz wurde ohne</p>	<p><u>Zu „Fehlender Platz für Mülltonnen“</u>                      Die Müllbehälter sind am Abholtag durch die jeweiligen Grundstückseigentümer im Bereich der öffentlich zugänglichen Fläche bereitzustellen. Die hierfür erforderlichen Flächen sind vom Bauträger so auszugestalten, dass die Behälter weder Verkehrswege behindern noch die Verkehrssicherheit beeinträchtigen und gleichzeitig für die Müllabfuhr gut erreichbar sind. (siehe auch Begründung Kapitel „                      Das im Bebauungsplan festgesetzte Sichtdreieck dient der verkehrlichen Sicherheit und ist zwingend freizuhalten. Der Bauträger hat die Aufstellflächen für die Müllbehälter so auszugestalten, dass das Sichtdreieck jederzeit uneingeschränkt gewährleistet bleibt. Die konkrete Organisation der Müllbereitstellung (Standort, Abschirmung, zeitliche Bereitstellung) ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern Bestandteil der Grundstücksnutzung und der Vollzugspraxis der Abfallentsorgung. Für entsprechende Detailregelungen fehlt dem Bebauungsplan die Festsetzungskompetenz.</p> <p>Die konkrete Anordnung und Ausgestaltung der Müllbereitstellungsflächen erfolgt im Rahmen der Objekt- bzw. Grundstücksplanung. Diese Detailplanung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens; hierfür besteht keine Rechtsgrundlage.</p> <p><u>Zu „Fehlende Prüfung von Alternativen“:</u>                      Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinde nicht dazu, sämtliche denkbaren Alternativen detailliert zu dokumentieren oder öffentlich auszulegen. Im Rahmen der Abwägung wurde entschieden, dass die gewählte städtebauliche Lösung die bestgeeignete und verhältnismäßige Planungsvariante darstellt. Die wesentlichen Erwägungen hierzu sind in der Begründung und v.a. im Umweltbericht unter Kapitel 12 „Alternative Planungsmöglichkeiten“ nachvollziehbar dargestellt.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 04 Privat (Eingang Schreiben am 11.11.2025)</b></p>	
<p>nennenswerte Veränderung als Bebauungsplan übernommen ohne Rücksicht auf die Umgebung</p> <p><b>GRZ /GFZ von 0,6 übersteigt Obergrenze:</b>                      Beim Ansatz der GRZ von 0,6 ist die empfohlene Obergrenze weit überschritten. In keinem Baugebiet in Estenfeld wurde eine derart hohe GRZ festgesetzt. In der direkten Umgebung des Baugebiets liegt die GRZ bei maximal 0,35. Es muss eine Abwägung und explizite Begründung vorliegen. Es reicht nicht zu sagen, dass dies aus wirtschaftlichen Gründen notwendig ist und dass es den Anforderungen des Plangebiets gerecht wird. Es muss auch geprüft werden, ob es den Anforderungen der Umgebung gerecht wird. Das sehen wir nicht so. Das Ortsbild wird dadurch massiv beeinträchtigt und die Nachverdichtung ist unverhältnismäßig. Es handelt sich hierbei nicht um eine moderate Bebauung.</p>	<p>Zudem sind die Gründe für die einzelnen Festsetzungen im Bebauungsplan ausführlich dargelegt und nachvollziehbar hergeleitet. Damit ist transparent aufgezeigt, aus welchen städtebaulichen, funktionalen und rechtlichen Erwägungen die jeweiligen Festsetzungen resultieren.</p> <p>Eine weitergehende oder gesonderte Darstellung der Alternativen ist bauplanungsrechtlich nicht erforderlich. Maßgeblich ist allein, dass der Bebauungsplan städtebaulich gerechtfertigt ist und die Belange ordnungsgemäß abgewogen wurden – dies ist vorliegend der Fall.</p> <p><u>Zu GRZ /GFZ von 0,6 übersteigt Obergrenze:</u>                      Der Anregung wird teilweise entsprochen. Zur stärkeren Berücksichtigung der nachbarlichen Belange wird die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von ursprünglich 0,6 auf 0,5 reduziert.</p> <p>Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 ist städtebaulich begründet und folgt dem Ziel der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ überschreitet zwar die Orientierungswerte des § 17 BauNVO sowie die in der näheren Umgebung vorherrschenden GRZ, ist jedoch städtebaulich begründet und vertretbar. Bei den in § 17 BauNVO genannten Werten handelt es sich nicht um Obergrenzen, sondern um Orientierungswerte, von denen bei vorliegender besonderer städtebaulicher Situation abgewichen werden darf, sofern dies planerisch nachvollziehbar begründet ist. (Siehe Begründung zum Bebauungsplan).                      Die vorgebrachte GRZ von 0,35 bilden die tatsächlichen Verhältnisse zudem nur unvollständig ab. Es ist davon auszugehen, dass lediglich die Hauptgebäude berücksichtigt wurden, während Garagen, Nebenanlagen, befestigte Zufahrten und weitere bauliche Anlagen unberücksichtigt geblieben sind. Dies führt in der Folge zu deutlich niedrigeren rechnerischen GRZ-Werten, die nicht den realen Versiegelungsgraden entsprechen. Bereits aus den Luftbildern wird erkennbar, dass</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p data-bbox="163 248 860 284"><b>Nr. 04 Privat (Eingang Schreiben am 11.11.2025)</b></p> <p data-bbox="163 1241 551 1270"><b>Fehlende Angaben von Maßen:</b></p> <p data-bbox="163 1273 1200 1364">Im Bebauungsplan ist nicht ersichtlich, auf welcher Höhe ÜNN die Privatstraße verlaufen soll (Straßenoberkante), obwohl dies auch vom Landratsamt gefordert wurde. Hier sind eindeutige Angaben zur Straßenhöhe festzusetzen.</p>	<p data-bbox="1234 312 2069 659">mehrere Bestandsgrundstücke einen erheblich höheren Anteil an versiegelten Flächen aufweisen, als die vorgelegten Werte vermuten lassen. Eine Übertragung der dargestellten Vergleichswerte ist daher methodisch nicht sachgerecht und kann keine belastbare Grundlage für die Beurteilung der städtebaulichen Dichte im Plangebiet darstellen. Die zulässige Überschreitung der GRZ ist im Plangebiet insbesondere deshalb funktional notwendig, weil der v.a. Stellplätze anteilig der Grundflächenzahl zugerechnet werden muss. Ohne diese gesetzlich vorgesehene Überschreitung wäre die Erschließung der Grundstücke städtebaulich nicht sinnvoll realisierbar und die Funktionsfähigkeit des Baugebiets erheblich eingeschränkt.</p> <p data-bbox="1234 662 2069 1008">Hervorzuheben ist zudem, dass trotz der Zuordnung des Gebietes zur Innenentwicklung bewusst das Regelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gewählt wurde. Die Gemeinde hat sich damit für einen erhöhten Verfahrensumfang entschieden, obwohl die Gesetzgebung für derartige innerörtliche Entwicklungsflächen auch verkürzte Verfahren vorsieht. Durch das Regelverfahren werden ein Umweltbericht sowie der vollständige Nachweis der Kompensationsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff erforderlich. Diese bewusste Entscheidung sichert, dass etwaige Abweichung des Orientierungswertes durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ordnungsgemäß kompensiert wird und die ökologische Gesamtbilanz gewahrt bleibt.</p> <p data-bbox="1234 1011 2069 1203">Insgesamt ermöglicht die Festsetzung einer GRZ von 0,5 eine nachhaltige und funktional schlüssige Innenentwicklung, die sowohl den übergeordneten Zielen der Raumordnung als auch den Zielen einer zweckmäßigen und ökologisch verantwortbaren Grundstücksnutzung entspricht. Die Abweichung von den Orientierungswerten des § 17 BauNVO ist daher planerisch begründet und fachlich geboten.</p> <p data-bbox="1234 1241 1675 1270"><u>Zu „Fehlende Angaben von Maßen“:</u></p> <p data-bbox="1234 1273 2069 1364">Die Höhenentwicklung der Erschließungsstraße erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung. Eine verbindliche Höhenfestsetzung im Bebauungsplan wäre nicht zielführend, sondern würde die notwendige</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 04 Privat (Eingang Schreiben am 11.11.2025)</b></p>	
<p>Ebenso muss die Höhe der Gebäude im Gelände festgelegt werden</p> <p><b>Tragfähigkeit der Privatstraße:</b>                      Im Bebauungsplan ist eine Tragfähigkeit von 10 Tonnen vorgeschrieben. Das große Feuerwehrauto der Gemeinde Estenfeld LF 20 hat ein zulässiges Gesamtgewicht von 16 Tonnen. Hier ist eine Anpassung vorzunehmen.</p> <p><b>Größe Wendehammer:</b>                      Die Größe des Wendehammers ist nicht ausreichend, wenn ein Wenden nur in mehreren Zügen möglich ist.</p> <p><b>Fehlende Aussage Landratsamt Kreisbrand:</b>                      Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Belange nicht betroffen sind, wenn innerhalb der gesetzten Frist keine Stellungnahme erfolgt ist.                      Die fehlende Aussage zum Kreisbrand (Lfd Nr. 26) muss nachgeholt werden.</p>	<p>Flexibilität für die technische Planung einschränken.</p> <p>Die Wandhöhen ist einschließlich ihrer maßgeblichen Bezugspunkte eindeutig festgesetzt. Dies bedeutet, dass die Straße nicht als höhenbestimmendes Element fungiert, sondern sich die Höhenlage des Weges eher an den bereits festgelegten baulichen Bezugspunkten orientieren muss. Eine eigenständige Höhenfestsetzung für den Weg ist daher weder erforderlich noch städtebaulich zweckmäßig.</p> <p><u>Zu „Tragfähigkeit der Privatstraße“:</u>                      Der zukünftige Bauträger hat sich an die einschlägigen technischen Regelwerke – insbesondere die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken verbindlich zu halten.                      Die konkrete bauliche Ausführung der Erschließungsflächen erfolgt im Rahmen der späteren Ausführungsplanung</p> <p><u>Zu „Größe Wendehammer“:</u>                      Der Wendehammer ist mit einer Fläche von etwa 15 m × 14 m so dimensioniert, dass auch größere Feuerwehrfahrzeuge, Rettungsdienste und Lieferfahrzeuge ungehindert einfahren und manövrieren können. Die Planung wurde dem zuständigen Kreisbrandrat vorgestellt und abgestimmt; fachliche Einwände wurden nicht erhoben.                      Zudem weist der geplante Wendehammer eine vergleichbare Dimensionierung wie der bestehende Wendehammer der Straße „An der Schafmauer“ auf, sodass sich die Lösung städtebaulich einfügt und funktional bewährt hat.</p> <p><u>Zu Fehlende Aussage Landratsamt Kreisbrand:</u>                      Der Kreisbrandrat wurde sowohl im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB ordnungsgemäß beteiligt. Förmliche Stellungnahmen wurden nicht abgegeben. Zwischen den Beteiligungsverfahren fanden jedoch fachliche</p>


Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 04 Privat (Eingang Schreiben am 11.11.2025)</b></p>	
<p><b>Fehlende Stellfläche/Bewegungsfläche für das sichere Aufstellen einer Drehleiter:</b>                  Die minimale Stellfläche (Abstützfläche) von ca. 6 m breit x 10 m lang ist im gesamten Baugebiet nicht gegeben.</p> <p><b>Fehlende Förderung im Sinne des sozialen Wohnungsbaus:</b>                  Auch wenn in den Bereichen WA und WR2 jeweils mindestens 3 Wohneinheiten angesetzt werden, werden sich einkommenschwache Haushalte die Miete in diesen Objekten nicht leisten können, da ja im gesamten Bebauungsplan mehrfach darauf hingewiesen wird, dass dieses Baugebiet aus rein wirtschaftlichen Gründen entsteht. Daher wird es sicher keine ermäßigten" Mieten geben und somit kann man hier nicht vom sozialen Wohnungsbau sprechen.</p> <p><b>Ortsfrieden:</b>                  Da die neue Bebauung sehr eng an die Bestandsimmobilien heranreicht, ist mit sozialen Spannungen zu rechnen. Bei einem Abstand von gerade noch 1,5m zum</p>	<p>Abstimmungen mit dem zuständigen Kreisbrandrat statt. Die hierbei übermittelten Hinweise und Anregungen wurden in die Planung aufgenommen und führten u. a. zur Ausgestaltung des Wendehammers nach den Erfordernissen der Feuerwehr.</p> <p><u>Zu „Fehlende Stellfläche / Bewegungsfläche“</u>                  Bewegungsflächen und Aufstellflächen nach DIN 14090 können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden und im vorliegenden Fall auch nicht unbedingt erforderlich, da die maßgeblichen Rettungsöffnungen eine Brüstungshöhe von unter 8 m aufweisen (vgl. Art. 5 BayBO). Allgemein gilt gem. Art. 12 BayBO, dass Bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Diese Detailplanung ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der nachgelagerten Objekt- bzw. Ausführungsplanung.</p> <p><u>Zu „Fehlende Förderung im Sinne des sozialen Wohnungsbaus:“</u>                  Die Zahl der Wohneinheiten in den Bereichen WA und WR2 dient ausschließlich der städtebaulichen Strukturierung des Plangebiets und trifft keine Aussagen zur wirtschaftlichen Verwertung, Mietpreisgestaltung oder zu sozial-rechtlichen Kriterien. Der Bebauungsplan enthält keinerlei Vorgaben zum sozialen Wohnungsbau. Eine entsprechende Zweckbindung ist durch den Bebauungsplan nicht vorgesehen.</p> <p><u>Zu „Ortsfrieden“</u>                  Die im Einwand genannten Abstände von 3,00 m (inkl. zulässiger Vorbauten) entsprechen den gesetzlichen Mindestanforderungen gemäß Art. 6 BayBO, die für alle Bauvorhaben gleichermaßen gelten. Die</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 04 Privat (Eingang Schreiben am 11.11.2025)</b></p> <p>Nachbargrundstück (3m Abstand mit zusätzlich erlaubtem Balkon von 1,5m) sind Auseinandersetzungen zu erwarten.                  Auch durch die hohe GRZ und dem fehlenden Platz für Abstand zu anderen Bewohnern im neuen Baugebiet sind Spannungen zu erwarten.</p> <p><b>Fehlende Beweissicherung der angrenzenden Grundstücke:</b>                  Würde es sich um eine öffentliche Straße handeln, dann würde die Gemeinde eine Beweissicherung auf eigene Kosten durchführen (siehe Mitteilungsblatt Estenfeld Ausgabe 11/2025 Seite 2 Tiefbauarbeiten Stangenberg). Da es sich um eine Privatstraße handelt, muss diese Beweissicherung verpflichtend vor Baubeginn den Bauwerbern auferlegt werden.                  Es kann den Nachbarn nicht zugemutet werden, sich selbst um ein Gutachten als Beweissicherung auf eigene Kosten zu kümmern.</p> <p><b>Fehlender Platz für eventuelle Stützmauern:</b>                  Die bestehenden Stützmauern an der Nordgrenze des Bebauungsplanes wurden bei Errichtung weder für Veränderungen in der Topographie noch Veränderungen durch Straßenverkehr ausgelegt, da zum Zeitpunkt der Errichtung nicht mit einem derartigen Baugebiet gerechnet werden konnte.                  Nach derzeitigem Stand steht nicht mit absoluter Sicherheit fest, dass die aktuellen Stützmauern an der Nordgrenze bei Umsetzung des Bebauungsplans standhalten (siehe 6.8 Seite 14 von 46). Es gibt Gutachten, dass es notwendig ist, die bestehenden Stützmauern aus statischen Gründen abzusichern. Daher kann es sein, dass weitere Stützmauern auf dem Baugebiet am Planweg A nötig sein werden. Dies kann auch sein, wenn bereits Häuser stehen. Es ist dann nicht mehr möglich, die Planstraße A für eine Stützmauer zu verschieben. Eine Absicherung kann aber nur auf der im Plan ausgewiesenen Planweg A verlaufen. Daher der Planweg A bereits im Vorfeld um die Breite einer Stützmauer zu verbreitern, da mit Stützmauer die Mindestbreite der Erschließungsstraße nicht mehr eingehalten werden kann.                  Neben der Einfahrt von der Riemenschneiderstrasse ist eine Trafostation. Hier ist der Weg gepflastert. Sobald das bestehende Gebäude der Familie Wolz abgerissen wird, wird auch hier eine Stützmauer nötig sein.</p>	<p>tatsächlichen Abstandsflächen bemessen sich jedoch maßgeblich nach der jeweiligen Wandhöhe; je höher die Außenwand, desto größer ist der einzuhaltende Abstand zur Grundstücksgrenze.</p> <p><u>Zu „Fehlende Beweissicherung der angrenzenden Grundstücke“:</u>                  Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können keine verbindlichen Festsetzungen zur baulichen Ausführung, Ertüchtigung oder Sicherung bestehenden Stützmauern getroffen werden.                  Das Thema Beweissicherung betrifft somit nicht die städtebauliche Ordnung, sondern die privatrechtliche Risiko- und Verantwortungsordnung im Bauablauf.</p> <p><u>Zu „Fehlender Platz für eventuelle Stützmauern“:</u>                  Aus der Stellungnahme ergibt sich, dass seitens des Einwenders Zweifel an der Standsicherheit der bestehenden Stützmauern an der nördlichen Grundstücksgrenze bestehen bzw. wird sogar auf ein Gutachten verwiesen, das der Gemeinde oder den Planern nicht vorliegt.                  Unabhängig des Bebauungsplanes ist für die Standsicherheit und ordnungsgemäße Unterhaltung baulicher Anlagen ist in erster Linie der jeweilige Grundstückseigentümer verantwortlich.                  Dies umfasst insbesondere die Pflicht, die baulichen Anlagen in einem Zustand zu erhalten, der eine Gefährdung Dritter ausschließt (Verkehrssicherungspflicht). Eigentümer haben daher sicherzustellen, dass von bestehenden Stützmauern keine statischen Risiken und keine Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke ausgehen. Hierzu gehört auch die fortlaufende Überprüfung und erforderlichenfalls die fachgerechte Instandsetzung oder Ertüchtigung der betreffenden Bauwerke durch die Eigentümer. Ein Anspruch eine Stützmauer auf einem benachbarten Grundstück zu errichten, besteht nicht. Instandsetzungen müssen auf dem eigenen Grundstück erfolgen.                  Es sollte auch im eigenen Interesse des zukünftigen Vorhabenträgers sein, während der Bauausführung keine Gefährdungslagen entstehen</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p data-bbox="165 248 860 280"><b>Nr. 04 Privat (Eingang Schreiben am 11.11.2025)</b></p> <p data-bbox="165 440 786 464"><b>Fehlende Parkflächen für den Ziel- und Quellverkehr:</b></p> <p data-bbox="165 472 1205 783">Es reicht nicht zu sagen, dass die jeweiligen Besucherstellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen sind. In den Fällen von WA und WR 2 wäre dies dann in der Tiefgarage. Kein Postzusteller oder Lieferdienst würde in einer Tiefgarage parken. Auch würden viele Lieferwägen/Firmenfahrzeuge aufgrund ihrer Größe nicht in die Tiefgarage fahren können. Wo also sind hier die nötigen Stellplätze? Auch wenn der Lieferverkehr als dynamischer Verkehr betrachtet wird, der nur für die Dauer des Be- und Entladens auftritt, muss dieser kurzfristig irgendwo halten. In der Riemenschneiderstraße ist dies nicht möglich, ohne das Sichtdreieck einzuschränken. Die Stellplatzplanung ist nicht an die konkreten Gegebenheiten angepasst. Es sind Parkflächen für den Ziel- und Quellverkehr und für Besucher einzuplanen.</p> <p data-bbox="165 983 734 1007"><b>Keine Ausreichende Anpassung an das Ortsbild:</b></p> <p data-bbox="165 1015 1205 1206">Die gewählte Wandhöhe überprägt definitiv das Ortsbild. Die geplanten Baukörper treten dominierend in Erscheinung und stehend keinesfalls im Einklang mit der umgebenden Bebauung. WA: Die maximale Dachneigung von 42° und die maximale Höhe sind keine verträgliche Einbindung in das Ortsbild, da kein Haus in der Umgebung eine so starke Dachneigung und Höhe besitzt. Es wären maximal 36° zulässig.</p>	<p data-bbox="1240 312 2078 464">zu lassen. Dem zukünftigen Eigentümer wird auch empfohlen eine Beweissicherung durchzuführen. In der Praxis ist es daher Regelfall, dass vor Beginn der Arbeiten Beweissicherungsgutachten erstellt werden, um den baulichen Zustand angrenzender Anlagen zu dokumentieren und spätere Streitigkeiten zu vermeiden.</p> <p data-bbox="1240 504 1912 528"><u>Zu „Fehlende Parkflächen für den Ziel- und Quellverkehr“:</u></p> <p data-bbox="1240 536 2078 719">Die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze ergibt sich nicht aus einer planerischen Festsetzung, sondern unmittelbar aus Art. 47 BayBO in Verbindung mit der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Danach sind Stellplätze grundsätzlich auf dem privaten Baugrundstück nachzuweisen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich ausschließlich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Estenfeld.</p> <p data-bbox="1240 759 2078 847">Der konkrete Nachweis, die Lage, die Dimensionierung sowie die Erreichbarkeit der Stellplätze werden erst im Baugenehmigungsverfahren verbindlich geprüft und festgelegt.</p> <p data-bbox="1240 855 2078 975">Für den Lieferverkehr besteht keine Verpflichtung, im Bebauungsplan gesonderte Park- oder Haltestellen festzusetzen. Kurzfristige Haltevorgänge dienen ausschließlich dem Be- und Entladen und gelten als dynamischer Verkehr, der nicht der Stellplatzpflicht unterliegt.</p> <p data-bbox="1240 1015 1854 1038"><u>Zu „Keine Ausreichende Anpassung an das Ortsbild“</u></p> <p data-bbox="1240 1046 2078 1358">Die Festsetzungen zu Wandhöhen, Gebäudehöhen und Dachneigungen wurden so gewählt, dass eine städtebaulich geordnete Einfügung in die innerörtliche Struktur gewährleistet ist. Das Plangebiet weist eine eigenständige städtebauliche Situation auf; eine schematische Übertragung einzelner Bestandsgebäude ist nicht geboten und bauleitplanerisch auch nicht vorgesehen. Maßgeblich ist, dass sich die Baukörper in das Gesamtgefüge einordnen – dies ist durch begrenzte Geschossigkeit, definierte Höhenkoten und Bauweise sichergestellt. Eine Dominanz der neuen Bebauung ist nach fachlicher Einschätzung nicht zu erwarten. Die Höhenentwicklung bleibt innerhalb der üblichen</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 04 Privat (Eingang Schreiben am 11.11.2025)</b></p>	
<p>WR 1: Da die neuen Gebäude mit Photovoltaikanlage über die Höhe der Dachrinne der bestehenden Häuser ragen, fördert das sicher nicht die natürliche Belichtung der Räume und kommt sicher auch nicht der Wohnqualität der Bestandsbewohner zugute, wie im Bebauungsplan behauptet wird.</p> <p>Stattdessen entsteht eine Riegelwirkung der Bebauung. Nur durch die teilweise Öffnung der Carports wird sich die Ansicht nicht ändern, da in den Carports dann die Autos geparkt sind und somit optisch kein Abstand zwischen den Gebäuden erkennbar ist.</p> <p>WR 2: Ein derartig hohes Gebäude passt keinesfalls in das Ortsbild.</p>	<p>Maßstäblichkeit innerörtlicher Wohngebiete. Eine geringfügige Variation von Dachneigungen gegenüber dem Bestand ist städtebaulich zulässig und beeinträchtigt das Ortsbild nicht. Die zulässige Dachneigung von max. 42° oder ein Flachdach stellt keine außergewöhnliche oder ortsfremde Ausprägung dar. Die getroffene Dachneigung ist städtebaulich gängig und führt weder zu unzulässigen Höhenwirkungen noch zu einer Beeinträchtigung des Ortsbilds.</p> <p>Die Gebäude in WR1 überschreiten die zulässige Wandhöhe nur durch Aufbauten für Photovoltaik. Diese zusätzlichen 1,0 m sind technisch bedingt, städtebaulich nicht wahrnehmbar dominant. Die Belichtung der Nachbargrundstücke wird weder eingeschränkt noch unzumutbar beeinträchtigt; maßgeblich ist die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO, die gewährleistet ist.</p> <p>Eine „Riegelwirkung“ im Sinne einer geschlossenen, raumabschließenden Baukante im Teilbereich WR 1 ist nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan lässt dort keine geschlossene Bauweise zu. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Darüber hinaus sind die zwischen den Gebäuden mögliche Carports offen auszuführen. Sie besitzen weder eine raumbildende Wirkung noch begründen sie eine geschlossene Baukante. Eine optische oder funktionale Abriegelung des Raums ist daher nicht möglich.</p> <p>Für den Bereich WR2 wurde eine absolute Gebäudehöhe (m. ü.NN.) in Verbindung mit der Begrenzung auf maximal drei Vollgeschosse festgesetzt, um die Höhenentwicklung zu steuern. Die festgelegte Höhenkote berücksichtigt die örtliche Topografie sowie die räumliche Situation bzw. benachbarte Gebäude und führt zu keiner unverträglichen Dominanz gegenüber der umliegenden Bebauung.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 04 Privat (Eingang Schreiben am 11.11.2025)</b></p>	
<p>§17 BauNVO                  Es erfolgt eine überdimensionierte Versiegelung der Bodenflächen. § 17 BauNVO wird nicht eingehalten.</p> <p>Abschließend möchten wir ausdrücklich darauf hinweisen, dass die <b>Planungshoheit des Bebauungsplans ausschließlich beim Gemeinderat Estenfeld liegt</b>, worauf vielfach in den Abwägungsvorschlägen hingewiesen wird. Also bitte nutzen Sie Ihre Planungshoheit sinnvoll zum Wähle ALLER Bürger und nicht nur zum Wähle eines Bauherrn.</p> <p>Im Übrigen halten wir an unseren bisherigen Einwendungen fest</p> <p>Die Geltendmachung weiterer Einwendungen bleibt vorbehalten.</p>	<p>Wurde bereits erläutert, siehe vorherigen Textabschnitte</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Das folgende Schreiben wurde von denselben Stellungnehmenden am 13.01.2026 an die Regierung von Unterfranken gerichtet. Die Regierung von Unterfranken leitete die Mail am 15.01.2026 an das Landratsamt Würzburg weiter. (Eingang außerhalb der Betelligungsfrist)</p>	<p>In der Folge hat das LRA das Schreiben beantwortet und den entsprechenden Schriftverkehr an die Gemeinde weitergeleitet. Seitens der Gemeinde wird das Schreiben zur Kenntnis genommen, jedoch nicht weiter kommentiert, da es außerhalb der Betelligungsfrist eingegangen ist. Zudem liegt bereits eine inhaltlich vergleichbare Stellungnahme desselben Bürgers vor, die im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt und abgearbeitet wurde.</p> <p><u>Antwortschreiben des LRA:</u></p> <p>Sehr geehrte Frau                  sehr geehrter Herr [REDACTED]</p> <p>ihre Eingabe zum Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ vom 13.01.2026 bei der Regierung von Unterfranken wurde dem Landratsamt Würzburg zur Kenntnisnahme und ggf. Bearbeitung in eigener Zuständigkeit weitergeleitet. Hierzu möchten wir auf Folgendes hinweisen:</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<b>Nr. 04 Privat (Eingang Schreiben am 11.11.2025)</b>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ der Gemeinde Estenfeld befinden wir uns nach der zweiten Beteiligung der Öffentlichkeit in einer entscheidenden Phase des Verfahrens. Die von den Bürgerinnen und Bürgern vorgetragene Einwände wurden erneut eingebracht und liegen damit vor der anstehenden Beschlussfassung des Gemeinderats vor.</p> <p>Mit dieser Eingabe bitten wir darum, die nachfolgenden Punkte vor der Abstimmung im Gemeinderat (voraussichtlich 10.Februar 2026) fachlich zu prüfen und im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.</p> <p>Das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan darf nicht durch einen bestehenden städtebaulichen Vertrag vorgeprägt oder in seiner Abwägung beeinflusst werden. Die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB hat unabhängig von vertraglichen Verpflichtungen zu erfolgen.</p> <p>1.Überschreitung der Obergrenzen bei GRZ</p> <p>Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Damit wird die empfohlene Obergrenze deutlich überschritten. Nach unserem Kenntnisstand ist in keinem bestehenden Baugebiet der Gemeinde Estenfeld bislang eine derart hohe GRZ festgesetzt worden. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets liegt die GRZ bei maximal 0,35, im Durchschnitt bei 0,2.</p> <p>Eine derart erhebliche Abweichung erfordert eine nachvollziehbare Abwägung sowie eine explizite und belastbare Begründung. Die im Bebauungsplan angeführte Argumentation, wonach die hohe GRZ aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich sei und den Anforderungen des Plangebiets entspreche, halten wir hierfür nicht für ausreichend.</p> <p>Nach unserer Auffassung ist zwingend zu prüfen, ob die festgesetzte GRZ auch den Anforderungen der bestehenden Umgebung gerecht wird. Dies sehen wir nicht als gegeben an. Die hohe GRZ führt zu einer massiven Beeinträchtigung des Ortsbildes und zu einer unverhältnismäßigen Nachverdichtung. Von einer moderaten Bebauung kann unter diesen Voraussetzungen nicht mehr gesprochen werden.</p> <p>Wir bitten daher um eine erneute, nachvollziehbare Abwägung der Festsetzung der GRZ unter besonderer Berücksichtigung der städtebaulichen Einbindung in die bestehende Umgebung.</p> <p>2. Fehlende Beweissicherung der angrenzenden Grundstücke</p> <p style="text-align: center;">1</p>	<p>Die Bauleitpläne sind gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Diese Planungshoheit der Gemeinde wird durch das Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden nach Art. 28 Abs. 2 des Grundgesetzes (GG) garantiert, wonach den Gemeinden gewährleistet sein muss, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft in eigener Verantwortung zu regeln. Nach Art. 83 Abs. 1 der Bayerischen Verfassung (BV) fällt die Ortsplanung in den eigenen Wirkungskreis der Gemeinde. Hieraus folgt, dass die Gemeinde bei der Bauleitplanung keine Fachaufsicht des Staates, sondern lediglich der kommunalen Rechtsaufsicht unterliegt (vgl. Art. 109 Abs. 1, Art. 110 der Gemeindeordnung (GO)).</p> <p>Im laufenden Bauleitplanverfahren ist eine Berücksichtigung der Interessen im Rahmen der Abwägung durch die Gemeinde zu prüfen. Wir bitten daher um Verständnis, dass wir Ihr Schreiben hiermit an die Gemeinde Estenfeld weiterleiten, damit die von Ihnen vorgetragene Einwände bei der Abwägung entsprechend Berücksichtigung finden können.</p> <p>Seitens des Landratsamtes, dass in Bauleitplanverfahren in erster Linie als Träger öffentlicher Belange selbst eingebunden ist, erfolgt keine inhaltliche bzw. rechtliche Prüfung der von Ihnen vorgetragene Einwände.</p> <p>Um Kenntnisnahme wird gebeten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p></p> <p>Landratsamt Würzburg</p>

Würde es sich bei der geplanten Erschließung um eine öffentliche Straße handeln, würde die Gemeinde – wie auch in vergleichbaren Fällen (z. B. Mitteilungsblatt Estenfeld, Ausgabe 11/2025, Seite 2, Tiefbauarbeiten Stangenberg) – vor Beginn der Bauarbeiten eine Beweissicherung der angrenzenden Grundstücke auf eigene Kosten durchführen.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Privatstraße handelt, muss diese Beweissicherung nach unserer Auffassung verpflichtend vor Baubeginn den jeweiligen Bauwerbern auferlegt werden. Es ist den Anliegern nicht zuzumuten, sich selbst auf eigene Kosten um ein entsprechendes Gutachten zur Beweissicherung zu kümmern, obwohl sie von den Baumaßnahmen potenziell betroffen sind.

Wir halten es daher für erforderlich, im Bebauungsplan oder in den zugehörigen Festsetzungen bzw. vertraglichen Regelungen verbindlich sicherzustellen, dass eine Beweissicherung der angrenzenden Bestandsgebäude vor Beginn der Bauarbeiten durchgeführt wird.

### 3. Fehlender Platz für eventuell erforderliche Stützmauern

Die bestehenden Stützmauern an der Nordgrenze des Bebauungsplangebiets wurden bei ihrer Errichtung weder für Veränderungen der Topographie noch für zusätzliche Belastungen durch Straßenverkehr ausgelegt, da zum damaligen Zeitpunkt nicht mit einem derartigen Baugebiet gerechnet werden konnte.

Nach derzeitigem Stand besteht keine absolute Sicherheit, dass die bestehenden Stützmauern bei Umsetzung des Bebauungsplans dauerhaft standhalten (vgl. Punkt 6.8, Seite 14 von 46). Uns sind Gutachten bekannt, die eine zusätzliche statische Absicherung der bestehenden Stützmauern als notwendig erachten. Daraus ergibt sich die Möglichkeit, dass weitere Stützmauern entlang des Planwegs A erforderlich werden könnten – gegebenenfalls auch zu einem Zeitpunkt, zu dem bereits Gebäude errichtet sind.

In diesem Fall wäre eine nachträgliche Verschiebung der Planstraße A nicht mehr möglich. Eine statische Absicherung könnte jedoch nur auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche des Planwegs A erfolgen. Um spätere bauliche und sicherheitsrelevante Konflikte zu vermeiden, halten wir es daher für zwingend erforderlich, den Planweg A bereits im Vorfeld um die Breite einer potenziell notwendigen Stützmauer zu verbreitern. Andernfalls könnte die erforderliche Mindestbreite der Erschließungsstraße bei Errichtung einer Stützmauer nicht mehr eingehalten werden.

### 4. Fehlende Parkflächen für Ziel- und Quellverkehr

Die Festsetzung, wonach Besucherstellplätze jeweils auf den einzelnen Baugrundstücken unterzubringen sind, ist nicht ausreichend und berücksichtigt die tatsächlichen Nutzungsanforderungen nicht. Insbesondere in den Bereichen WA und WR 2 wären diese Stellplätze faktisch in Tiefgaragen untergebracht.

Kein Postzusteller, Lieferdienst oder Handwerksbetrieb wird jedoch in einer Tiefgarage parken. Zudem können viele Lieferfahrzeuge und Firmenfahrzeuge aufgrund ihrer Abmessungen Tiefgaragen nicht nutzen. Es bleibt daher unklar, wo die für den Ziel- und Quellverkehr erforderlichen Stellmöglichkeiten vorgesehen sind.

Auch wenn Lieferverkehre planerisch als dynamischer Verkehr betrachtet werden, der nur für die Dauer des Be- und Entladens auftritt, müssen diese Fahrzeuge kurzfristig und verkehrssicher halten können. In der Riemenschneiderstraße ist dies nicht möglich, ohne das festgesetzte Sichtdreieck einzuschränken und damit die Verkehrssicherheit zu gefährden.

Die Stellplatz- und Verkehrsplanung ist aus unserer Sicht nicht an die konkreten örtlichen Gegebenheiten angepasst. Es sind daher zusätzliche, oberirdische Parkflächen für Ziel- und Quellverkehr sowie für Besucher verbindlich einzuplanen.

### 5. Keine ausreichende Anpassung an das Ortsbild

Die im Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhen und Baukörperdimensionen überprägen das Ortsbild deutlich. Die geplanten Gebäude treten dominierend in Erscheinung und stehen nicht im Einklang mit der umgebenden, gewachsenen Bebauungsstruktur.

\* WA: Die maximal zulässige Dachneigung von bis zu 42° in Verbindung mit der vorgesehenen Gebäudehöhe stellt keine verträgliche Einbindung in das Ortsbild dar. In der näheren Umgebung existiert kein Gebäude mit vergleichbarer Dachneigung und Höhe. Aus unserer Sicht wären maximal 36° ortsverträglich.

\* WR 1: Die geplanten Neubauten ragen – insbesondere durch Photovoltaikanlagen – über die Traufhöhen der bestehenden Wohngebäude hinaus. Dies beeinträchtigt die natürliche Belichtung angrenzender Räume und wirkt sich negativ auf die Wohnqualität der Bestandsbewohner aus, entgegen der Darstellung im Bebauungsplan. Stattdessen entsteht eine deutliche Riegelwirkung der Bebauung. Die teilweise Öffnung der Carports vermag diese Wirkung nicht aufzulösen, da die Carports faktisch durch parkende Fahrzeuge geschlossen wirken und somit kein wahrnehmbarer Zwischenraum zwischen den Baukörpern entsteht.

\* WR 2: Die vorgesehene Gebäudehöhe ist mit dem bestehenden Ortsbild nicht vereinbar und fügt sich städtebaulich nicht in die Umgebung ein.

#### 6. § 17 BauNVO – Überdimensionierte Bodenversiegelung

Durch die festgesetzten baulichen Dichten kommt es zu einer überdimensionierten Versiegelung der Bodenflächen. Nach unserer Auffassung werden die Vorgaben des § 17 BauNVO nicht eingehalten. Eine entsprechende Reduzierung der baulichen Ausnutzung sowie eine nachvollziehbare städtebauliche Begründung wären erforderlich.

#### 7. Keine übereinstimmenden Höhenangaben

Eine ordnungsgemäße Abwägung setzt voraus, dass die Gemeinde von zutreffenden und verlässlichen tatsächlichen Grundlagen ausgeht. Dies ist hier nicht der Fall. Die einander widersprechenden Angaben zur Geländehöhe und zur Gefällrichtung in den Begründungen vom 08.10.2024 und vom 20.08.2025 lassen nicht erkennen, welche tatsächlichen Verhältnisse der Planung zugrunde gelegt wurden.

Da sich an Lage und Höhe des Grundstücks zwischen den beiden Planfassungen keine Veränderungen ergeben haben, ist nicht nachvollziehbar, auf welcher Grundlage die abweichenden Höhenangaben beruhen. Insbesondere entsteht der Eindruck, dass die Geländeneigung jeweils an die beabsichtigte Entwässerungsrichtung angepasst wurde.

Auf dieser unsicheren Datengrundlage können wesentliche Belange – insbesondere Entwässerung, Geländemodellierung, Höhenlage der Erschließungsstraße, Gebäudehöhen sowie Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke – nicht sachgerecht bewertet und gegeneinander abgewogen werden.

Vor einer Beschlussfassung ist daher aus unserer Sicht eine erneute, unabhängige Vermessung des Plangebiets erforderlich. Zudem ist die Herkunft und Datengrundlage der verwendeten Höhenangaben offenzulegen

#### Abwägungsmängel gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nach unserer Auffassung weisen die vorgelegten Planunterlagen zum Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ mehrere Abwägungsmängel im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB auf.

Zwar ist die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich berechtigt, städtebauliche Ziele zu verfolgen und auch wirtschaftliche Interessen zu berücksichtigen. Diese dürfen jedoch nicht einseitig über andere öffentliche und private Belange gestellt werden. Sämtliche berührten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Im vorliegenden Fall bestehen erhebliche Zweifel daran, dass diese Abwägung ordnungsgemäß erfolgt ist. Insbesondere wurden mehrere für die Betroffenen wesentliche Belange entweder nicht ausreichend ermittelt, nicht zutreffend bewertet oder in ihrer Bedeutung deutlich untergewichtet. Hierzu zählen unter anderem:

– die außergewöhnlich hohe bauliche Ausnutzung (GRZ 0,6) und die damit verbundene übermäßige Bodenversiegelung, – die fehlende städtebauliche Einbindung in die bestehende Umgebungsbebauung und die

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<b>Nr. 04 Privat (Eingang Schreiben am 11.11.2025)</b>	
<p>daraus resultierende Beeinträchtigung des Ortsbildes, – die unzureichende Berücksichtigung der tatsächlichen Verkehrs- und Stellplatzsituation (Ziel- und Quellverkehr), – die ungeklärten statischen Risiken und fehlenden Vorsorgemaßnahmen im Zusammenhang mit bestehenden und potenziell erforderlichen Stützmauern, – die fehlende verbindliche Regelung zur Beweissicherung der angrenzenden Bestandsgrundstücke,</p> <p>–sowie die widersprüchlichen und nicht nachvollziehbaren Höhenangaben in den Planunterlagen.</p> <p>Die vorgenannten Punkte lassen aus unserer Sicht auf ein Abwägungsdefizit sowie teilweise auf eine Abwägungsfehleinschätzung schließen. Eine nachvollziehbare, transparente und verhältnismäßige Gewichtung der betroffenen Belange ist in den Planunterlagen nicht hinreichend dokumentiert.</p> <p>Wir halten es daher für erforderlich, die genannten Aspekte vor der anstehenden Beschlussfassung durch den Gemeinderat erneut und vertieft zu prüfen und die Abwägung entsprechend zu ergänzen und zu korrigieren.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	

**Nr. 05 Privat**

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 05 Privat (Eingang Schreiben am 04.11.2025)</b></p>	
<p>hiermit möchten wir unsere Einwände zum Bebauungsplan in der obengenannten Fassung vorbringen.</p> <p><u>Zu 1: Anlass und Ziel des Bebauungsplans:</u>                  Darin heißt es: „Die Gemeinde nutzt damit aktiv die durch das Gesetz eröffneten Handlungsspielräume, um auf den bestehenden Wohnraumbedarf zu reagieren [...]. Weiter heißt es, es soll vorrangig auf die angemessene Nutzung hingewirkt werden und die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung genutzt werden.“                  Es ist festzuhalten, dass die Handlungsspielräume nicht von der Gemeinde Estenfeld genutzt werden, sondern allein von Familie *anonymisiert*, um einen maximal möglichen gewinnorientierten Ertrag des Grundstücks und der geplanten Bebauung zu erzielen. Es werden die privatwirtschaftlichen Interessen einer einzelnen Familie über die Interessen und Bedürfnisse von zahlreichen Bestandseinwohnern gestellt.</p> <p>Nach unserer Auffassung handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht um eine angemessene Nutzung und Verdichtung. Der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 übersteigt eine angemessene Verdichtung in erheblichem Umfang, da bei den umliegenden Grundstücken maximal eine GRZ von 0,32 vorliegt. Die GRZ ist somit in erheblichem Umfang zu reduzieren, sodass sie sich in bestehende Strukturen einordnen kann.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im öffentlichen Interesse. Ziel ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der Belange der Allgemeinheit. Die Gemeinde ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB verpflichtet, die Bauleitplanung eigenverantwortlich vorzubereiten und durchzuführen – auch dann, wenn ein privates Planinteresse Auslöser des Verfahrens ist. Sämtliche im Rahmen der Beteiligung fristgemäß eingegangenen und abwägungsrelevanten Anregungen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p> <p>Zur fachlichen Unterstützung bei der Erstellung des Bebauungsplanes sowie bei der Vorbereitung der Abwägung kann sich die Gemeinde qualifizierter Planungsbüros bedienen. Der Gemeinderat, als die „Vertretung der Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürger“ (Art. 30 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern), hat abschließend das Entscheidungsrecht über den Inhalt des Bebauungsplanes sowie über den Umgang der eingegangenen Stellungnahmen. Die Entscheidungsfindung erfolgt auf Grundlage einer rechtzeitig vorgelegten Beschlussvorlage, welche dem Gemeinderat eine umfassende inhaltliche Auseinandersetzung mit den Inhalten und Belangen ermöglicht. Die Planungshoheit liegt damit ausschließlich bei dem Gemeinderat Estenfeld.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen. Zur stärkeren Berücksichtigung der nachbarlichen Belange wird die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von ursprünglich 0,6 auf 0,5 reduziert.</p> <p>Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 ist städtebaulich begründet und folgt dem Ziel der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ überschreitet zwar die Orientierungswerte des § 17 BauNVO sowie die in der näheren Umgebung</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p data-bbox="163 245 860 280">Nr. 05 Privat (Eingang Schreiben am 04.11.2025)</p>	<p data-bbox="1238 309 2078 496">vorherrschenden GRZ, ist jedoch städtebaulich begründet und vertretbar. Bei den in § 17 BauNVO genannten Werten handelt es sich nicht um Obergrenzen, sondern um Orientierungswerte, von denen bei vorliegender besonderer städtebaulicher Situation abgewichen werden darf, sofern dies planerisch nachvollziehbar begründet ist. (Siehe Begründung zum Bebauungsplan).</p> <p data-bbox="1238 504 2078 882">Die vorgebrachte GRZ von 0,35 bilden die tatsächlichen Verhältnisse zudem nur unvollständig ab. Es ist davon auszugehen, dass lediglich die Hauptgebäude berücksichtigt wurden, während Garagen, Nebenanlagen, befestigte Zufahrten und weitere bauliche Anlagen unberücksichtigt geblieben sind. Dies führt in der Folge zu deutlich niedrigeren rechnerischen GRZ-Werten, die nicht den realen Versiegelungsgraden entsprechen. Bereits aus den Luftbildern wird erkennbar, dass mehrere Bestandsgrundstücke einen erheblich höheren Anteil an versiegelten Flächen aufweisen, als die vorgelegten Werte vermuten lassen. Eine Übertragung der dargestellten Vergleichswerte ist daher methodisch nicht sachgerecht und kann keine belastbare Grundlage für die Beurteilung der städtebaulichen Dichte im Plangebiet darstellen.</p> <p data-bbox="1238 919 2078 1106">Die zulässige Überschreitung der GRZ ist im Plangebiet insbesondere deshalb funktional notwendig, weil der v.a. Stellplätze anteilig der Grundflächenzahl zugerechnet werden muss. Ohne diese gesetzlich vorgesehene Überschreitung wäre die Erschließung der Grundstücke städtebaulich nicht sinnvoll realisierbar und die Funktionsfähigkeit des Baugebiets erheblich eingeschränkt.</p> <p data-bbox="1238 1114 2078 1361">Hervorzuheben ist zudem, dass trotz der Zuordnung des Gebietes zur Innenentwicklung bewusst das Regelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gewählt wurde. Die Gemeinde hat sich damit für einen erhöhten Verfahrensumfang entschieden, obwohl die Gesetzgebung für derartige innerörtliche Entwicklungsflächen auch verkürzte Verfahren vorsieht. Durch das Regelverfahren werden ein Umweltbericht sowie der vollständige Nachweis der Kompensationsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff erforderlich. Diese bewusste</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 05 Privat (Eingang Schreiben am 04.11.2025)</b></p>	
<p>Weiter heißt es: <i>„Besonders jungen Menschen und Familien soll die Möglichkeit gegeben werden, Wohneigentum zu erwerben und sich als Teil der örtlichen Gemeinschaft zu etablieren.“</i></p> <p>Aufgrund des Nicht-Vorhandenseins von Spielplätzen bzw. von ausreichend Gartenflächen ist die Bebauung nicht familienfreundlich. Auch aufgrund des fehlenden Sozialwohnungsbaus und den zu erwartenden Miet- bzw. Wohnungs-/ Hauskosten ist es fraglich, in welchem Umfang der Erwerb eines Hauses/ einer Wohneinheit bzw. die Miete für junge Familien realisierbar ist. Die zu erwartenden Kosten führen vielmehr zu einer Abwanderung von jungen Menschen.</p> <p><u>Zu 3: Lage, Größe und Nutzung des Planungsbereiches:</u>                  Drin heißt es: „Das Gelände fällt von ca. 248 m ü. NN im Westen auf ca. 244 m ü. NN im Osten“ Es ist darauf hinzuweisen, dass das Gelände in der früheren Version des Bebauungsplans genau in die entgegengesetzte Richtung gefallen ist. Außerdem wurden andere Werte über NN angegeben, wonach im vorherigen Bebauungsplan ein Gefälle von ca. 60 cm mehr angegeben wurde. Nach unserer Auffassung handelt es sich dabei um ein nicht unerhebliches Gefälle, weshalb der Bebauungsplan nochmals</p>	<p>Entscheidung sichert, dass etwaige Abweichung des Orientierungswertes durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ordnungsgemäß kompensiert wird und die ökologische Gesamtbilanz gewahrt bleibt. Insgesamt ermöglicht die Festsetzung einer GRZ von 0,5 eine nachhaltige und funktional schlüssige Innenentwicklung, die sowohl den übergeordneten Zielen der Raumordnung als auch den Zielen einer zweckmäßigen und ökologisch verantwortbaren Grundstücksnutzung entspricht. Die Abweichung von den Orientierungswerten des § 17 BauNVO ist daher planerisch begründet und fachlich geboten.</p> <p>Für Wohngebiete besteht bauplanungsrechtlich keine Pflicht, öffentliche Spielplätze im Bebauungsplan festzusetzen. Mit dem Ersten Modernisierungsgesetz Bayerns und Änderungen in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ist die direkte Spielplatzpflicht entfallen. Ob ein Gebäude oder Grundstück als „familienfreundlich“ wahrgenommen wird, unterliegt einer subjektiven Einschätzung und ist kein bauleitplanerisch bewertbarer Maßstab. Für die Bauleitplanung ist allein maßgeblich, ob die städtebaulichen Anforderungen, Erschließung, Belichtung und Nutzbarkeit, erfüllt werden. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan gewährleistet. Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zur Mietpreisgestaltung, zum Verkaufspreis oder zu sozialrechtlichen Wohnformen. Wohnkosten sind kein abwägungsrelevanter Belang nach § 1 Abs. 7 BauGB.</p> <p><u>Zu Lage, Größe und Nutzung des Planungsbereiches:</u>                  Die detaillierten Geländevermessungen lagen im letzten Entwurfsstand noch nicht vor. Die topografischen Ausgangsdaten wurden zunächst auf Grundlage des BayernAtlas herangezogen. Auch im Vorentwurfsstand der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung wichen diese Daten geringfügig ab.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 05 Privat (Eingang Schreiben am 04.11.2025)</b></p> <p>überprüft werden und die Höhenmessungen nochmal überarbeitet und mit mindestens einer Nachkommastelle angegeben werden sollten.</p> <p><u>Zu 4.: Planungsrechtliche Situation</u>                      Darin heißt es: „Allgemein gilt es, Versiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen und versiegelte Flächen möglichst zu reduzieren“                      Mit der GRZ von 0,6 wird dieser Grundsatz nicht eingehalten. Die GRZ ist in Einordnung in das bestehende Siedlungsgebiet deutlich zu reduzieren.</p> <p><u>Zu 6.; Rahmenbedingungen</u>                      Darin heißt es (6.5): „Um eine reibungslose und sichere Entsorgung zu gewährleisten, wird empfohlen, an den Einmündungsbereichen [...] jeweils ausreichend dimensionierte Flächen für die Bereitstellung der Müllbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme dient [...] der Verkehrssicherheit im Bereich der Sammelstellen.“                      Im vorhandenen Bebauungsplan sind die entsprechenden Flächen jedoch nicht vorgesehen. Zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit an dieser Stelle (die stark durch Kindergarten- und Schulkinder frequentiert ist) sind die Flächen daher nachträglich zu planen.</p>	<p>Eine Anpassung der Planunterlagen im Verlauf des Planungsprozesses ist fachlich legitim, da sich der Detaillierungsgrad der Datengrundlagen im Zuge der Planungsfortschreibung regelmäßig erhöht. Die vorgenommenen Aktualisierungen stellen daher keinen Verfahrensfehler dar.                      Zwischenzeitlich wurden die erforderlichen Bestands- und Geländevermessungen ordnungsgemäß durchgeführt.                      Diese Vermessungen bilden nun eine hinreichend belastbare und maßgebliche Datengrundlage für die Erstellung und Fortschreibung des Bebauungsplans. Die neuen Vermessungsdaten wurden vollständig in den Planunterlagen sowie in der Begründung berücksichtigt.</p> <p><u>Zu 4.</u>                      Der allgemeine Grundsatz, Versiegelungen „auf das notwendige Maß zu begrenzen und versiegelte Flächen möglichst zu reduzieren“, ist als planerisches Leitprinzip zu verstehen, insbesondere um die gesetzliche Pflicht zur Innenentwicklung und flächensparenden Bodennutzung (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu entsprechen.                      Gerade in innerörtlichen Lagen bedeutet flächensparende Entwicklung, eine angemessene bauliche Dichte zu ermöglichen, um zusätzliche Siedlungsflächen im Außenbereich zu vermeiden.</p> <p><u>Zu Rahmenbedingungen</u>                      Die Müllbehälter sind am Abholtag durch die jeweiligen Grundstückseigentümer im Bereich der öffentlich zugänglichen Fläche bereitzustellen. Die hierfür erforderlichen Flächen sind vom Bauträger so auszugestalten, dass die Behälter weder Verkehrswege behindern noch die Verkehrssicherheit beeinträchtigen und gleichzeitig für die Müllabfuhr gut erreichbar sind. (siehe auch Begründung Kapitel „...“                      Die konkrete Anordnung und Ausgestaltung der Müllbereitstellungsflächen erfolgt im Rahmen der Objekt- bzw. Grundstücksplanung. Diese</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 05 Privat (Eingang Schreiben am 04.11.2025)</b></p> <p><u>Weiter zu 6.8: Stützmauer</u> Darin heißt es: „Diese dient der Abstützung von Gartenbereichen auf den angrenzenden privaten Grundstücken. [...] Die geplante Erschließung und Bebauung führen nach derzeitigem Stand nicht zu einer unmittelbaren Gefährdung der Stützmauer.“ Es ist festzuhalten, dass die Stützmauer nicht nur Gartenbereiche abstützt, sondern sämtliche Wohnhäuser der Straße „An der Schafmauer“. Die Behauptung, dass eine unmittelbare Gefährdung der Stützmauer nicht vorliegt, ist ohne ein entsprechendes Gutachten nicht zulässig bzw. gar fahrlässig den Bestandsanwohnern gegenüber. Es ist nicht geklärt, ob die Stützmauern den baulichen Eingriffen beispielsweise durch Vibrationen oder Erdabtragungen gewachsen sind bzw. ob sie für den geplanten Verkehr ausgelegt sind. Da das Eigentum der Bestandsanwohner zu schützen ist, ist zwingend ein Gutachten über die Notwendigkeit weiterer Stützmauern erforderlich, ebenso wie ein Bestandsgutachten der bisherigen Stützmauer, um beim Bau des Wohngebietes möglicherweise entstehenden Schaden an den Stützmauern zu dokumentieren. Weiterer Hinweis: Es handelt sich nicht um eine Stützmauer, sondern um mehrere Stützmauern, da sich die Stützmauern zu den Grundstücken dem/ den jeweiligen Grundstückseigentümers/ -innen gehört. Die Behauptung, dass dies nicht Teil des Bebauungsplanes ist, halten wir daher für falsch, da sich der Bau weiterer Stützmauern unmittelbar auf den Bebauungsplan auswirken würde, da mit zusätzlichen Stützmauern die Mindestbreite der Erschließungsstraße nicht eingehalten werden kann. Der Bebauungsplan ist daher entsprechend anzupassen.</p>	<p>Detailplanung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens; hierfür besteht keine Rechtsgrundlage.</p> <p><u>Zu Stützmauer</u> Unabhängig des Bebauungsplanes ist für die Standsicherheit und ordnungsgemäße Unterhaltung baulicher Anlagen ist in erster Linie der jeweilige Grundstückseigentümer verantwortlich. Dies umfasst insbesondere die Pflicht, die baulichen Anlagen in einem Zustand zu erhalten, der eine Gefährdung Dritter ausschließt (Verkehrssicherungspflicht). Eigentümer haben daher sicherzustellen, dass von bestehenden Stützmauern keine statischen Risiken und keine Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke ausgehen. Hierzu gehört auch die fortlaufende Überprüfung und erforderlichenfalls die fachgerechte Instandsetzung oder Ertüchtigung der betreffenden Bauwerke durch die Eigentümer. Ein Anspruch eine Stützmauer auf einem benachbarten Grundstück zu errichten, besteht nicht. Instandsetzungen müssen auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Es sollte auch im eigenen Interesse des zukünftigen Vorhabenträgers sein, während der Bauausführung keine Gefährdungslagen entstehen zu lassen. Dem zukünftigen Eigentümer wird auch empfohlen eine Beweissicherung durchzuführen. In der Praxis ist es daher Regelfall, dass vor Beginn der Arbeiten Beweissicherungsgutachten erstellt werden, um den baulichen Zustand angrenzender Anlagen zu dokumentieren und spätere Streitigkeiten zu vermeiden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können jedoch keine verbindlichen Festsetzungen zur baulichen Ausführung, Ertüchtigung oder Sicherung bestehender Stützmauern getroffen werden. Der Bebauungsplan legt ausschließlich den städtebaulichen Rahmen gemäß § 9 BauGB fest. Die statische und nachbarrechtliche Beurteilung möglicher Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke ist Bestandteil der späteren bauordnungsrechtlichen Verfahren und obliegt dem jeweiligen Bauherrn.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 05 Privat (Eingang Schreiben am 04.11.2025)</b></p>	
<p><u>Zu 7.: Begründung der textlichen Festsetzungen:</u>                  Darin heißt es: „Damit wird eine ausgewogene bauliche Dichte erreicht, ohne das Ortsbild zu überprägen. [...] Die Einhaltung einer angemessenen Wandhöhe fördert zudem die natürliche Belichtung der Wohnräume, was der Wohnqualität sowohl für Bestands- als auch für Neubewohner zugutekommt. [...] Straßenbild zu bewahren und eine angemessene Einfügung der Neubauten zu gewährleisten. Die geplanten Baukörper treten nicht dominierend in Erscheinung und stehen im Einklang mit der umgebenden Bebauung. [...] ohne das Erscheinungsbild des reinen Wohngebietes zu beeinträchtigen. [...] Diese Festsetzung folgt dem Prinzip der Gebietsverträglichkeit und sorgt für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Dichte, Funktionalität und Gestaltungsqualität im Bereich des reinen Wohngebietes.“</p> <p>Nach unserer Auffassung sind diese Behauptungen schlichtweg falsch. Durch die geplante Wandhöhe wird nahezu das gesamte Haus (An der Schafmauer 2) von Süden her verdeckt und damit das Ortsbild überprägt. Aufgrund der geplanten Höhe ist eine angemessene Einfügung der Wohnhäuser nicht gegeben. Auch ist es nicht schlüssig, wie ein Neubau in der geplanten Höhe der Belichtung unserer Wohnräume zu Gute kommen sollte. Der Neubau sorgt eher für eine Verschlechterung, bevor er den Bestandsanwohnern zu Gute kommt. Die Lebensqualität der Bestandsanwohner wird durch das Bauvorhaben deutlich reduziert. Erneut ist darauf hinzuweisen, dass das Verhältnis von Dichte, Funktionalität und Gestaltungsqualität nicht gegeben ist. Die Anzahl der Geschosse bzw. die Wandhöhe ist daher zu reduzieren.</p> <p><u>Zu 8.: Begründung zur Grünordnung und Umweltbericht</u>                  Darin heißt es: „Schutzgut Mensch: Während der Bauzeit können Anwohner durch Baulärm und Erschütterungen beeinträchtigt werden, sodass ihre Erholungsnutzung gestört ist. Diese Störungen sind allerdings zeitlich begrenzt und werden daher als gering bewertet.“                  Dieser Einschätzung kann nicht gefolgt werden. Bei einem Bauvorhaben in der geplanten Größe ist inkl. Erschließung etc. mit einer mehrjährigen Bauzeit zu rechnen. Dabei handelt es sich mehr als nur um eine geringe Störung. Die Störungen durch Baulärm</p>	<p><u>Zu „Begründung der textlichen Festsetzungen:“</u>                  Die Behauptung, die geplante Wandhöhe verdecke „nahezu das gesamte Haus“ durch Verschattung, ist nicht nachvollziehbar. Das geplante Gebäude liegt südlich des Bestandsgebäudes und zudem merklich tiefer im Gelände. Aufgrund dieser topografischen Situation reduziert sich die tatsächliche Höhen- und Verschattungswirkung deutlich. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der höher gelegenen Grundstücke ist daher nicht zu erwarten. Etwaige Verschattungen treten allenfalls in geringem Umfang und überwiegend nur während weniger Stunden in den Wintermonaten auf, was auf den saisonal bedingt niedrigen Sonnenstand zurückzuführen ist.                  Zudem besteht kein Anspruch auf vollständige Verschattungsfreiheit, solange die bauordnungsrechtlichen Vorgaben, insbesondere die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO, gewahrt sind. Diese Anforderungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig erfüllt.</p> <p><u>Zu „Begründung zur Grünordnung und Umweltbericht“</u>                  Die im Einwand beschriebenen Belastungen während der Bauphase sind nachvollziehbar, jedoch nicht abwägungsrelevant im Sinne der Bauleitplanung. Temporäre Beeinträchtigungen durch Baulärm, Erschütterungen oder Baustellenverkehr treten bei jedem Bauvorhaben auf und sind regelhaft Bestandteil der Realisierung städtebaulicher Entwicklungen. Sie begründen keine planungsrechtliche Unzulässigkeit. Die Bauzeit, auch wenn sie sich über mehrere Jahre erstrecken sollte, bleibt zeitlich begrenzt und ist zumutbar einzustufen. Eine Verpflichtung der Gemeinde, Bauvorhaben aufgrund zeitlich begrenzter Bauimmissionen zu verhindern, besteht nicht. Baubetriebe haben gemäß den</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 05 Privat (Eingang Schreiben am 04.11.2025)</b></p> <p>betreffen alle Anwohner und schränken die Lebensqualität erheblich ein. So arbeiten beispielsweise viele der Bestandsanwohner aus dem Homeoffice. Durch das Bauvorhaben ist ein ungestörtes Arbeiten nicht möglich. Aber auch andere Anwohner (Rentner, chronisch kranke Personen) werden durch das Bauvorhaben in erheblichem Maß in ihrer Erholung gestört. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass sowohl die Straße „An der Schafmauer“, als auch die „Grünwaldstraße“ nur von einer Seite einfahrbar sind. Durch die Anlieferung der Baustoffe und der beengten Straßenverhältnisse ist das Durchkommen des Rettungsdienstes während der Bauzeit nicht sichergestellt.</p> <p>Auch nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist die Erholungsnutzung weiterhin beeinträchtigt. Durch die Bebauung entsteht ein zusätzlicher Straßenlärm, der zuvor nicht vorgelegen hat. Auch wird es mit Einzug der Neubewohner zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen kommen. Bereits jetzt ist die Riemenschneiderstraße von der Metzgerei *anonymisiert* bis zur Gärtnerei *anonymisiert* dauerhaft zugeparkt. Dieses zusätzliche Wohngebiet wird die Verkehrssituation sicherlich nicht entschärfen, im Gegenteil, die Neuanwohner werden in der Gesamteinordnung in das Gemeindegebiet für zusätzlichen Verkehr sorgen.</p> <p>Es ist daher ein Verkehrsgutachten über die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs zu erstellen und die zu erwartenden zusätzlichen Parkplatzbedarfe in Form von zusätzlichen Parkplatzflächen für Neuanwohner und auch Besuch der Neuanwohner im Bebauungsplan zu berücksichtigen.</p> <p>Wir hoffen auf Berücksichtigung unserer Einwände und Überarbeitung des Bebauungsplanes.</p>	<p>einschlägigen Vorschriften sicherzustellen, dass die Baustelle nach dem Stand der Technik betrieben wird und vermeidbare Lärm- und Erschütterungsbelastungen unterbleiben bzw. eingeschränkt sind. Fragen des Homeoffice, individueller gesundheitlicher Situationen oder subjektiver Komforteinbußen sind keine planungsrechtlich relevanten Kriterien.</p> <p>Angesichts des begrenzten Umfangs der geplanten Nachverdichtung ist nur von einem moderaten Anstieg des Ziel- und Quellverkehrs auszugehen. Vor diesem Hintergrund wurde entschieden, keine gesonderte Verkehrsuntersuchung durchzuführen, da keine verkehrlich relevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Der Hessische Verwaltungsgerichtshof (vgl. HessVGH, U.v. 29.06.2016 - 4 C 1440/14.N - ZfIR 2016, 803 ...) entschied in einem anderen Fall, dass die Betroffenheit der Anlieger bei einer voraussichtlichen Zunahme des Verkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen täglich in der Regel nur geringfügig ist. Der Senat ist dieser Rechtsprechung ebenfalls gefolgt (vgl. BayVGH, B.v. 18.12.2023 - 2 N 21.859 - juris). Auch das Bundesverwaltungsgericht hat beschlossen, dass zusätzlicher Verkehr von 20 bis 30 Einzel- oder Doppelwohnhäuser als geringfügig einzustufen ist (vgl. BVerwG, U.v. 21.10.1999 - 4 CN 1.98 - NVwZ 2000, 807; ähnlich BayVGH, B.v. 19.8.2016 -9 NE 16.1512 - juris; ...). Da im Plangebiet nur eine vergleichsweise geringe Zahl weiterer Wohneinheiten realisiert wird, ist weder von einer erheblichen Mehrbelastung der bestehenden Infrastruktur noch von einer relevanten Zunahme verkehrlicher oder sicherheitsrelevanter Gefährdungen sowie Immissionen auszugehen.</p> <p>Seitens der zuständigen Fachabteilung Immissionsschutz des Landratsamtes bestehen auch keine Einwände gegen die Planung.</p> <p>Ein Verkehrsgutachten bzw. ein schalltechnisches Gutachten ist demnach weder bauleitplanerisch geboten, noch fachlich erforderlich.</p> <p>Ein Einwander kann kein Gutachten verlangen, wenn die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen und unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Fachbehörden zu dem Ergebnis gelangt, dass eine weitergehende Untersuchung nicht notwendig ist.</p>





Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 06 Privat (Eingang Schreiben am 14.11.2025)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei einer GRZ von 0,6 erscheint es nicht als würden sich die geplanten Gebäude in die bestehende Struktur integrieren</li> </ul>	<p>Eine zusätzliche Festsetzung der Gebäudehöhe als absolute Höhenkote wäre redundant und würde zu einer unnötigen Doppelregelung führen.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen. Zur stärkeren Berücksichtigung der nachbarlichen Belange wird die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von ursprünglich 0,6 auf 0,5 reduziert.</p> <p>Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 ist städtebaulich begründet und folgt dem Ziel der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Die GRZ-Werte der umliegenden Bestandsgebiete v.a. am Rande der Gemeinde stellen keine verbindlichen Maßstäbe dar, da sie anderen Baualtersklassen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen entstammen. Bauleitplanung ist auf die konkrete Situation des Plangebiets auszurichten, nicht auf eine schematische Übernahme aus anderen Baugebieten.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ überschreitet zwar die Orientierungswerte des § 17 BauNVO sowie die in der näheren Umgebung vorherrschenden GRZ, ist jedoch städtebaulich begründet und vertretbar. Bei den in § 17 BauNVO genannten Werten handelt es sich nicht um Obergrenzen, sondern um Orientierungswerte, von denen bei vorliegender besonderer städtebaulicher Situation abgewichen werden darf, sofern dies planerisch nachvollziehbar begründet ist. (Siehe Begründung zum Bebauungsplan).</p> <p>Die zulässige Überschreitung der GRZ ist im Plangebiet insbesondere deshalb funktional notwendig, weil der v.a. Stellplätze anteilig der Grundflächenzahl zugerechnet werden muss. Ohne diese gesetzlich vorgesehene Überschreitung wäre die Erschließung der Grundstücke städtebaulich nicht sinnvoll realisierbar und die Funktionsfähigkeit des Baugebiets erheblich eingeschränkt.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 06 Privat (Eingang Schreiben am 14.11.2025)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anhand der Versiegelung der Oberfläche von 98,3% keine ausreichende Sickerfläche</li>   <li>• Durch anfallenden Aushub massiver Transportverkehr in der Grünewald- sowie Riemenschneiderstraße, dadurch extreme Belastung auf bereits marode Straßenbeläge</li> </ul>	<p>Hervorzuheben ist zudem, dass trotz der Zuordnung des Gebietes zur Innenentwicklung bewusst das Regelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gewählt wurde. Die Gemeinde hat sich damit für einen erhöhten Verfahrensumfang entschieden, obwohl die Gesetzgebung für derartige innerörtliche Entwicklungsflächen auch verkürzte Verfahren vorsieht. Durch das Regelverfahren werden ein Umweltbericht sowie der vollständige Nachweis der Kompensationsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff erforderlich. Diese bewusste Entscheidung sichert, dass etwaige Abweichung des Orientierungswertes durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ordnungsgemäß kompensiert wird und die ökologische Gesamtbilanz gewahrt bleibt.</p> <p>Insgesamt ermöglicht die Festsetzung einer GRZ von 0,5 eine nachhaltige und funktional schlüssige Innenentwicklung, die sowohl den übergeordneten Zielen der Raumordnung als auch den Zielen einer zweckmäßigen und ökologisch verantwortbaren Grundstücksnutzung entspricht. Die Abweichung von den Orientierungswerten des § 17 BauNVO ist daher planerisch begründet und fachlich geboten.</p> <p>Die Behauptung ist nicht zutreffend. Die festgesetzte GRZ von 0,5 bedeutet, dass maximal 50 % der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 BauNVO von baulichen Hauptanlagenanlagen in Anspruch genommen werden dürfen. Mit der privaten Erschließung und Stellplätzen darf max. 75% versiegelt werden. Eine Versiegelung im Ausmaß von 98,3 % ist planerisch weder vorgesehen noch rechtlich möglich (gesetzliche Kappungsgrenze GRZ 0,8) oder mit den Festsetzungen und dem städtebaulichen Konzept des Gebiets vereinbar.</p> <p>Die während der Bauphase anfallenden Aushub- und Transportverkehre sind typische, vorübergehende Begleiterscheinungen jeder baulichen Entwicklung und betreffen nicht die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens. Sollten öffentliche Straßen während der</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
Nr. 06 Privat (Eingang Schreiben am 14.11.2025)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine ersichtlichen Regenrückhaltemaßnahmen</li>   <li>• Erhöhtes Verkehrsaufkommen in umliegenden (teilweise jetzt schon) überlasteten Straßen</li> </ul>	<p>Bauphase beschädigt werden, ist der Bauherrn bzw. das ausführende Unternehmen nach Straßenrecht grundsätzlich zur Wiederherstellung verpflichtet. Dies ist ein baubegleitendes Vollzugsthema, nicht ein Aspekt der Bauleitplanung.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält verbindliche Festsetzungen zur Regenrückhaltung. Für das Plangebiet ist die Herstellung eines ausreichend dimensionierten Rückhaltevolumens mit gedrosselter Ableitung vorgeschrieben. Die konkrete hydraulische Dimensionierung erfolgt im Zuge der nachgelagerten Entwässerungsplanung, die auf Grundlage der einschlägigen technischen Regelwerke durchzuführen ist. Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg ist mit der Vorgehensweise einverstanden.</p> <p>Angesichts des begrenzten Umfangs der geplanten Nachverdichtung ist nur von einem moderaten Anstieg des Ziel- und Quellverkehrs auszugehen. Vor diesem Hintergrund wurde entschieden, keine gesonderte Verkehrsuntersuchung durchzuführen, da keine verkehrlich relevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Der Hessische Verwaltungsgerichtshof (vgl. HessVGH, U.v. 29.06.2016 - 4 C 1440/14.N - ZffIR 2016, 803 ...) entschied in einem anderen Fall, dass die Betroffenheit der Anlieger bei einer voraussichtlichen Zunahme des Verkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen täglich in der Regel nur geringfügig ist. Der Senat ist dieser Rechtsprechung ebenfalls gefolgt (vgl. BayVGH, B.v. 18.12.2023 - 2 N 21.859 - juris). Auch das Bundesverwaltungsgericht hat beschlossen, dass zusätzlicher Verkehr von 20 bis 30 Einzel- oder Doppelwohnhäuser als geringfügig einzustufen ist (vgl. BVerwG, U.v. 21.10.1999 - 4 CN 1.98 - NVwZ 2000, 807; ähnlich BayVGH, B.v. 19.8.2016 -9 NE 16.1512 - juris; ...). Da im Plangebiet nur eine vergleichsweise geringe Zahl weiterer Wohneinheiten realisiert wird, ist weder von einer erheblichen Mehrbelastung der bestehenden</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p data-bbox="163 248 801 280">Nr. 06 Privat (Eingang Schreiben am 14.11.2025)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="215 679 1032 711">• Keine ausreichenden Flächen für Feuerwehr und Rettungswagen</li> </ul> <p data-bbox="163 743 1205 863">Im Übrigen halten wir an unseren bisherigen Einwendungen fest.                  Wir sind der Auffassung, dass der Bebauungsplan in vorliegender Form nicht gerechtfertigt ist, zur Bereicherung einzelner führt und die Anwohner sowohl die Allgemeinheit belastet.</p>	<p data-bbox="1238 328 2078 639">Infrastruktur noch von einer relevanten Zunahme verkehrlicher oder sicherheitsrelevanter Gefährdungen sowie Immissionen auszugehen. Seitens der zuständigen Fachabteilung Immissionsschutz des Landratsamtes bestehen auch keine Einwände gegen die Planung. Ein Verkehrsgutachten bzw. ein schalltechnisches Gutachten ist demnach weder bauleitplanerisch geboten, noch fachlich erforderlich. Ein Einwender kann kein Gutachten verlangen, wenn die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen und unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Fachbehörden zu dem Ergebnis gelangt, dass eine weitergehende Untersuchung nicht notwendig ist.</p> <p data-bbox="1238 711 2078 1054">Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine als private Verkehrsfläche festgesetzte Zufahrt, deren Querschnittsbreiten und Wendemöglichkeiten bereits im Entwurfsstadium mit den einschlägigen technischen Regelwerken (DIN 14090) abgeglichen wurden. Die Straße weist eine Mindestfahrbahnbreite von 4,5 m auf und endet in einer Wendemöglichkeit, die die Anforderungen für Feuerwehrfahrzeuge erfüllt. Zudem sind in regelmäßigen Abständen Aufweitungen mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt, um das Begegnen von Fahrzeugen im Gegenverkehr zu ermöglichen. Die Planung wurde dem zuständigen Kreisbrandrat vorgestellt und abgestimmt; fachliche Einwände wurden nicht erhoben.</p>

**Nr. 07 Privat**

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 07 Privat (Eingang Schreiben am 14.11.2025)</b></p>	
<p>Die Straße wird als Privat Straße ausgewiesen, ein Gehweg oder Gehsteig fehlt komplett</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kinder können so nicht ohne Gefahr für Leib und Leben den Schulweg oder Kindergartenweg antreten, nein sie müssen auf der Straße laufen. Sicherheit NO GO</li> <li>• auch Schwerbehinderte (z.b Rollstuhl, Rollator) werden gezwungen auf der Straße zu laufen, auch hier wird klar eine Gefährdung, wenn nicht sogar eine Nötigung dies alles wird toleriert und akzeptiert.</li> <li>• eine Fam. mit Kinderwagen muss so auf der Straße fahren auch hier das gleiche Bild Gefährdung auf der ganzen Linie.</li> <li>• <u>Dies alles ist ein Verstoß gegen die AGG, sowie eine Diskriminierung von Sozial-schwachen</u></li> </ul> <p>Es kann nicht sein das man finanzielle Aspekte höher bewertet, wie die Sicherheit und körperliche Unversehrtheit der Anwohner.</p> <p>Vor Baubeginn hat ein Gutachter (Beweissicherungsgutachten) im Beweissicherungsverfahren zu erstellen. Die Dokumentation ist am Anfang der Bauarbeiten zu erbringen. Selbstverständlich müssen alle Anwohner über dieses Gutachten informiert werden.</p>	<p>Die Erschließung erfolgt über einen verkehrsberuhigten Privatweg, der ausschließlich dem innergebiertlichen Anliegerverkehr dient. Aufgrund der geringen zu erwartenden Verkehrsbelastung sowie der baulichen Ausgestaltung mit reduzierten Geschwindigkeiten erfüllt die Straße die Anforderungen einer verkehrsarmen <u>Wohnstraße</u>, bei der die gemeinsame Nutzung der Verkehrsfläche durch Fußgänger und Fahrzeuge üblich ist und auch so angedacht ist. Alle Verkehrsteilnehmer sind in diesem Bereich gleichberechtigt.</p> <p>Für Straßen dieser Kategorie besteht keine Verpflichtung, einen eigenständigen Gehweg bauleitplanerisch vorzusehen. Da es sich um Privatgrund handelt, liegt zudem kein Gemeingebrauch im straßenrechtlichen Sinne vor. Die Nutzung ist auf Anlieger und Berechtigte beschränkt.</p> <p>Konkrete Ausgestaltungen wie Oberflächenmaterialien, Querschnitte oder Beschilderungen werden erst im weiteren Planungsverlauf durch den Bauträger vertieft geprüft und festgelegt.</p> <p>Eine Gehwegfestsetzung ist daher weder städtebaulich erforderlich, noch technisch geboten.</p> <p>Die vorgetragenen Unterstellungen zu angeblich diskriminierenden Wirkungen sind fachlich und rechtlich nicht begründet. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich keine Benachteiligungen einzelner Personengruppen im Sinne des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) oder sonstiger einschlägiger Rechtsvorschriften.</p>



Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 08 Privat (Eingang Schreiben am 14.11.2025)</p>	
<p>Wer überwacht die Bauherrn, dass keine Kachelöfen oder Kamine eingebaut werden, damit keine Holzheizungen oder Kachelöfen eingebaut werden, wie es im Bebauungsplan steht.</p> <p>Ps. Im übrigen halten wir an unseren bisherigen Einwendungen fest.</p>	<p>Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass bei der Errichtung von Feuerungsanlagen die Anforderungen der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten sind.</p> <p>Die Überwachung der Einhaltung dieser Anforderungen erfolgt nachgelagerter Ebene durch den bevollmächtigten Schornsteinfeger. Dieser prüft im Zuge der Abnahme neuer Anlagen und der regelmäßigen Feuerstättenschau insbesondere die Sicherheitsabstände, die technische Ausführung sowie die Einhaltung der geltenden Emissionsgrenzwerte.</p>
<p>Das folgende Schreiben wurde von denselben Stellungnehmenden am 16.01.2026 (Eingangsdatum) an die Regierung von Unterfranken gerichtet. (Eingang außerhalb der Beteiligungsfrist)</p>	<p>In der Folge hat die Regierung das Schreiben beantwortet und den entsprechenden Schriftverkehr an die Gemeinde weitergeleitet.</p> <p>Seitens der Gemeinde wird das Schreiben zur Kenntnis genommen, jedoch nicht weiter kommentiert, da es außerhalb der Beteiligungsfrist eingegangen ist. Zudem liegt bereits eine inhaltlich vergleichbare Stellungnahme desselben Bürgers vor, die im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt und abgearbeitet wurde.</p> <p><u>Antwort der Regierung:</u></p>



Sehr geehrte Damen und Herren  
Beschwerde zum Bebauungsplan  
„Alte Gärtnerei“ in Estenfeld

Regierung von Unterfranken  
Eing.: 16. Jan. 2026  
Nr. \_\_\_\_\_ Beil.: \_\_\_\_\_

Beschwerdegründe:

- Vorgabe einer GRZ von 0,6 im städtebaulichen Vertrag, auch für WR, durch die Gemeinde für ein nach Form und Lage ungeeignetes Gelände zur Aufstellung eines BPl entgegen der GRZ in der vorhandenen Umgebungsbebauung und zu letzt aufgestellter Baugebiete durch die Gemeinde
- Vorgabe massiver mehrgeschossiger Bebauung ohne Rücksicht auf die Umgebungsbebauung
- Festlegung eines überdimensionierten Maßes der baulichen Nutzung durch die Gemeinde
- Unzulässiges Abwägungsverfahren „en bloc“ zum 1. Entwurf des BPl am 16.03.2025 alle Einwendungen und inhaltlicher Abwägungsdefizite,
- fehlendes Verkehrsgutachten
- fehlendes Gutachten zur vorhandenen Dimension für die Abwasserbeseitigung
- übermäßige Versiegelung durch das festgelegte Maß der baulichen Nutzung

Estenfeld, den 15. Januar 2026



Ihre Zeichen,  
Ihre Nachricht vom  
15.01.2026



Datum  
19.01.2026

**Baurecht;**  
**Ihre Beschwerde zum Bebauungsplan "Alte Gärtnerei" in Estenfeld**

Sehr geehrte Frau  
sehr geehrter Herr

mit Schreiben vom 15.01.2026, eingegangen am 16.01.2026, wandten Sie sich an die Regierung von Unterfranken und beschwerten sich über den sich im Bauleitplanverfahren befindenden Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ in Estenfeld.

Die Bauleitpläne sind gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Diese Planungshoheit der Gemeinde wird durch das Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden nach Art. 28 Abs. 2 des Grundgesetzes (GG) garantiert, wonach den Gemeinden gewährleistet sein muss, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft in eigener Verantwortung zu regeln. Nach Art. 83 Abs. 1 der Bayerischen Verfassung (BV) fällt die Ortsplanung in den eigenen Wirkungskreis der Gemeinde. Hieraus folgt, dass die Gemeinde bei der Bauleitplanung keiner Fachaufsicht des Staates, sondern lediglich der kommunalen Rechtsaufsicht unterliegt (vgl. Art. 109 Abs. 1, Art. 110 der Gemeindeordnung (GO)).


Im laufenden Bauleitplanverfahren ist eine Berücksichtigung der Interessen im Rahmen der Abwägung durch die Gemeinde zu prüfen. Wir bitten daher um Verständnis, dass wir Ihr Schreiben der



- 2 -

Gemeinde Estenfeld übermittelt haben, damit die von Ihnen vorgetragenen Einwände bei der Abwägung entsprechend beachtet werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p data-bbox="163 248 801 280">Nr. 08 Privat (Eingang Schreiben am 14.11.2025)</p> <p data-bbox="163 323 1176 408">Das folgende Schreiben wurde von denselben Stellungnehmenden nochmals am 20.01.2026 (Eingangsdatum) an die Regierung von Unterfranken gerichtet. (Eingang außerhalb der Betellungsfrist)</p> <div data-bbox="237 437 981 708">A large black rectangular redaction covers the left side of the document. To its right is a rectangular official stamp from the 'Regierung von Unterfranken'. The stamp contains the text: 'Eing.: 20. Jan. 2026', 'Nr. 4160-9-143', and 'Bett.:'. The stamp is slightly tilted.</div> <p data-bbox="277 786 987 807">Beschwerde bzw. Einspruch für das Baugebiet „Alte Gärtnerei“ in Estenfeld</p> <p data-bbox="277 882 591 903">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="277 943 913 963">wir sind Eigentümer des Hauses [redacted] in Estenfeld.</p> <p data-bbox="277 975 965 1027">Unser Haus wurde 1976 – 1980 von uns selbst gebaut. Seitdem leben wir ununterbrochen hier mit der gesamten Familie.</p> <p data-bbox="277 1070 546 1091">Gründe für die Beschwerde:</p> <ul data-bbox="315 1102 1093 1310" style="list-style-type: none"><li>o Vorgabe einer GRZ von 0,6 im städtebaulichen Vertrag durch die Gemeinde, bei der bisherigen umgebenden Bebauung liegt der Wert von ca. 0,10 GRZ bis 0,32 GRZ, macht im Durchschnitt ca. 0,2 GRZ, diese GRZ gibt es in ganz Estenfeld nicht, auch bei früheren Baugebieten</li><li>o Diese teilweise massive Bebauung gibt es in der näheren Umgebung nicht</li><li>o Eine sehr überdimensionierte bauliche Nutzung durch die Festlegung der Gemeinde</li></ul>	<p data-bbox="1238 323 2072 488">In der Folge hat das LRA das Schreiben an die Gemeinde weitergeleitet. Seitens der Gemeinde wird das Schreiben zur Kenntnis genommen, jedoch nicht weiter kommentiert, da es außerhalb der Betellungsfrist eingegangen ist. Zudem liegt bereits eine inhaltlich vergleichbare Stellungnahme desselben Bürgers vor, die im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt und abgearbeitet wurde.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<b>Nr. 08 Privat (Eingang Schreiben am 14.11.2025)</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>○ Der BPl-Entwurf ist das gleiche wie die frühere Bauvoranfrage des Bauwerbers</li><li>○ Ein unzulässiges Abwägungsverfahren mit den inhaltlichen Abwägungsdefiziten</li><li>○ Es fehlt das Verkehrsgutachten für die späteren Eigentümer bzw. Bewohner</li><li>○ Wie soll der Baustellenverkehr abgewickelt werden, sowohl bei der Erschließung als auch der Bebauung der Fläche</li><li>○ Wer übernimmt die Kosten der Folgeschäden für die umliegenden Straßen?</li><li>○ Bürgschaft durch die Bauherren? Die Allgemeinheit wohl nicht!</li><li>○ Durch den hohen Versiegelungsgrad gibt es noch mehr Abwasser, es fehlt dazu das entsprechende Gutachten!</li><li>○ Es „säuft“ jetzt schon ein Teil von Estenfeld ab, durch Klimawandel und weitere Starkregenereignisse und dem Baugebiet wird es nicht besser.</li><li>○ Beim Plan fällt mal die Fläche von West nach Ost und dann wieder von Ost nach West (Gefälle)!</li><li>○ Wer übernimmt die Bestandserhebung/Beweissicherung für unser Grundstück inklusive Haus und Mauer? Wer bezahlt und wer übernimmt die Folgeschäden bzw. die Haftung?</li><li>○ Kann die Privatstraße im Notfall bei Feuerwehreinsätzen oder bei Maßnahmen an unserem Grundstück genutzt werden?</li><li>○ Ist die Privatstraße für Feuerwehr, Müllfahrzeugen usw. breit genug und hat den entsprechenden Unterbau? (Stand der Technik)</li><li>○ Durch die Privatstraße wird die Abstandsregelung ausgehebelt und wir schauen von unserem Garten auf übergroße Gebäude</li></ul> <p data-bbox="286 1161 1034 1216">Wir bitten Sie, uns den Eingang zu bestätigen und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.</p> <p data-bbox="286 1283 510 1305">Mit freundlichen Grüßen</p>	

**Nr. 09 Privat**

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 09 Privat (Eingang Schreiben am 14.11.2025)</b></p>	
<p>ehr geehrte Frau Bürgermeisterin, sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats, hiermit möchten wir als Eigentümer des Grundstücks in der Andreas-Urtaub-Straße 11, Flurnummer *anonymisiert* von unserem Recht Gebrauch machen, zum Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ Stellung zu nehmen.</p> <p><u>Raumordnung</u>                  Aus der GRZ von 0,6 und der vorgesehen Bauweise in WR1 ergibt sich ein viel zu geringer Abstand zur Grundstücksgrenze. Die Terrasse darf bis 1,5 m an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Laut den Auflagen muss jeder Grundstückseigentümer einen großen Baum pflanzen und Spielgeräte für Kinder aufstellen. Da auf der einen Seite vom Haus der Carport und auf der anderen Seite die nächste Doppelhaushälfte geplant sind, bleiben dafür nur noch die 1,5 m Abstand zu den südlichen Grundstücken übrig. Wo ist da noch die von Ihnen erwähnte Privatsphäre?</p> <p>Sie erklären die hohe Flächenversiegelung und die für Estenfeld ungewöhnlich hohe GRZ von 0,6 (abgesehen vom Altort) mit einer wirtschaftlich notwendigen und effizienten Flächennutzung. Außerdem soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.</p>	<p><u>Zu Raumordnung</u>                  Für die Abstandsflächen gelten unverändert die zwingenden Regelungen des Art. 6 BayBO. Die im Einwand genannten 1,5 m beziehen sich nicht auf die Abstandsflächen der Hauptgebäude, sondern auf den bauordnungsrechtlich zulässigen Abstand untergeordneter baulicher Anlagen (z. B. Gesimse, Dachüberstände, eingeschossige Erker, Loggien, Pergolen und Terrassenüberdachungen) zur Grundstücksgrenze. Diese Bauteile beeinflussen das Nachbargrundstück nicht wesentlich und lösen keine eigenen Abstandsflächen aus, sofern die Vorgaben nach BayBO einhalten.                  Im Bebauungsplan wurde dennoch ein Mindestabstand von 2,0 m für solche untergeordneten Bauteile verbindlich festgesetzt, wodurch eine zusätzliche städtebauliche Ordnungssicherheit geschaffen wird.</p> <p>Die maßgeblichen Abstandsflächen der Hauptgebäude bemessen sich dagegen nach der Wandhöhe. Je höher die Außenwand, desto größer ist der einzuhaltende Abstand zur Grundstücksgrenze. Die Privatsphäre innerhalb eines Wohngebiets wird rechtlich nicht durch die Gartengröße geschützt, sondern durch Abstandsflächen, Gebäudeausrichtung und Höhenentwicklung.                  Eine Verpflichtung zur Errichtung privater Spielgeräte oder vergleichbarer Anlagen besteht keine rechtliche Grundlage.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen. Zur stärkeren Berücksichtigung der nachbarlichen Belange wird die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von ursprünglich 0,6 auf 0,5 reduziert.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 09 Privat (Eingang Schreiben am 14.11.2025)</b></p>	
<p>Wir verstehen nicht, warum bei den letzten beiden Neubaugebieten mit Grund und Boden sehr großzügig umgegangen worden ist und die effiziente Flächennutzung ausgerechnet in diesem vergleichsweise kleinem Baugebiet so extrem angewandt wird. Wir sind der Meinung, dass diese Verdichtung für das umliegende Wohngebiet unzumutbar ist.</p>	<p>Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 ist städtebaulich begründet und folgt dem Ziel der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Die GRZ-Werte der umliegenden Bestandsgebiete v.a. am Rande der Gemeinde stellen keine verbindlichen Maßstäbe dar, da sie anderen Baualtersklassen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen entstammen. Bauleitplanung ist auf die konkrete Situation des Plangebiets auszurichten, nicht auf eine schematische Übernahme aus anderen Baugebieten.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ überschreitet zwar die Orientierungswerte des § 17 BauNVO sowie die in der näheren Umgebung vorherrschenden GRZ, ist jedoch städtebaulich begründet und vertretbar. Bei den in § 17 BauNVO genannten Werten handelt es sich nicht um Obergrenzen, sondern um Orientierungswerte, von denen bei vorliegender besonderer städtebaulicher Situation abgewichen werden darf, sofern dies planerisch nachvollziehbar begründet ist. (Siehe Begründung zum Bebauungsplan).</p> <p>Die zulässige Überschreitung der GRZ ist im Plangebiet insbesondere deshalb funktional notwendig, weil der v.a. Stellplätze anteilig der Grundflächenzahl zugerechnet werden muss. Ohne diese gesetzlich vorgesehene Überschreitung wäre die Erschließung der Grundstücke städtebaulich nicht sinnvoll realisierbar und die Funktionsfähigkeit des Baugebiets erheblich eingeschränkt.</p> <p>Hervorzuheben ist zudem, dass trotz der Zuordnung des Gebietes zur Innenentwicklung bewusst das Regelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gewählt wurde. Die Gemeinde hat sich damit für einen erhöhten Verfahrensumfang entschieden, obwohl die Gesetzgebung für derartige innerörtliche Entwicklungsflächen auch verkürzte Verfahren vorsieht. Durch das Regelverfahren werden ein Umweltbericht sowie der vollständige Nachweis der Kompensationsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff erforderlich. Diese bewusste Entscheidung sichert, dass etwaige Abweichung des Orientierungswertes durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ordnungsgemäß kompensiert wird und die ökologische Gesamtbilanz gewahrt bleibt.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<b>Nr. 09 Privat (Eingang Schreiben am 14.11.2025)</b>	
<p><u>Bebauung</u> Im Bebauungsplan sind die Gebäude im Bereich WR1 mit 2 Vollgeschossen und einem Untergeschoss angegeben. Da aufgrund der Hanglage das Untergeschoss im Süden fast vollständig oberhalb des Erdbodens liegt, sehen wir uns mit Häusern konfrontiert, die für uns 3 geschossig sind. Darauf kommen dann noch die Solaranlagen. Bei dieser Bauweise sehen wir uns einer Häuserfront gegenüber, da die Häuser zusätzlich sowieso schon höher liegen als unser Grundstück.</p> <p><u>Gebäude und Stützmauer bezogene Bestandsgutachten</u> Aufgrund der vorgesehenen massiven Bebauung ist ein sehr großer Erdaushub nötig. Außerdem ist mit einem Schwerlastverkehr für eine längere Dauer zu rechnen. Dieser Schwerlastverkehr muss außerdem immer das ganze Baugebiet von vorne bis hinten durchfahren, da es sonst keinen Zugang gibt. Dadurch besteht die Gefahr, dass Schäden sowohl an der südlichen Mauer, als auch an unserem Haus entstehen.</p>	<p><u>Zu Bebauung</u> Nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben sind nur solche Geschosse als oberirdische Geschosse zu definieren, deren Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche liegen (vgl. Art. 2 Abs. 7 BayBO). Geschosse, die vollständig oder überwiegend im Erdreich liegen – etwa Tiefgaragen oder eingeschüttete Untergeschosse – gelten als Keller- bzw. Tiefgaragengeschosse und zählen nicht zur Vollgeschossezahl. Damit bleibt die Höhenentwicklung im Teilbereich WR1 eindeutig definiert und städtebaulich verträglich gesteuert. Eine faktische Überschreitung der festgesetzten Vollgeschosse ist aufgrund der bauordnungsrechtlichen Regelung ausgeschlossen. Die zusätzliche Überhöhung der Dachoberkante durch Photovoltaikanlagen ist städtebaulich vertretbar. Im Teilbereich WR1 führt die festgesetzte Flachdachbauweise dazu, dass eine mögliche Aufständigung der PV-Anlagen von bis zu 1 m keine wahrnehmbare Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes verursacht. Die Festsetzung geht über die eigentlichen Anforderungen des Art. 44a BayBO hinaus und schafft damit einen technisch notwendigen Gestaltungsrahmen, um PV-Anlagen optimal auszurichten und deren volle Leistungsfähigkeit sicherzustellen. Aus städtebaulicher Sicht begründet die Festsetzung weder eine unzulässige bauliche Überprägung noch einen relevanten zusätzlichen Regelungsbedarf.</p> <p><u>Zu Gebäude und Stützmauer bezogene Bestandsgutachten</u> Die vorgetragenen Befürchtungen hinsichtlich Erdaushub, Baustellenverkehr und möglicher Schäden an privaten Stützmauern oder Gebäuden betreffen ausschließlich die Bauausführung, nicht jedoch die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens. Der während der Bauphase zu erwartende Baustellenverkehr ist zeitlich begrenzt und stellt keine unzumutbare oder außergewöhnliche Belastung dar. Unabhängig des Bebauungsplanes ist für die Standsicherheit und ordnungsgemäße Unterhaltung baulicher Anlagen in erster Linie der jeweilige Grundstückseigentümer verantwortlich.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 09 Privat (Eingang Schreiben am 14.11.2025)</b></p>	
<p>Da die Gemeinde verpflichtet ist eigenverantwortlich die Bauleitplanung vorzubereiten und durchzuführen, muss sie auch dafür Sorge tragen, dass die betroffenen Anwohner in dieser Hinsicht abgesichert sind.</p> <p>Wenn die Gemeinde sich nicht zuständig fühlt, müssen ergänzende Vereinbarungen mit dem Bauträger oder den Bauherrn getroffen werden.</p> <p>Sie weisen die Übernahme eines Bestandsgutachtens als unverhältnismäßig zurück. Wir weisen es als unverhältnismäßig zurück, dass wir die Kosten für das Gutachten tragen sollen. Dieses Gutachten ist aber nötig, da wir sonst keine Schäden nachweisen können.</p> <p>Außerdem muss festgelegt werden, wer für entstandene Schäden verantwortlich ist und dafür aufkommt. Sie verweisen darauf, dass das dem Nachbarschaftsrecht unterliegt. Wenn Schäden entstehen, liegt das aber nicht an einem Neubau eines einzelnen Nachbarn, sondern an dem gesamten Bauvorhaben, weshalb wir so rechtlich keine Chance hätten unseren Schaden ersetzt zu bekommen, wenn wir unseren direkten neuen Nachbarn dafür zur Verantwortung ziehen würden.</p> <p>Deshalb muss die Verantwortlichkeit und die Kostenübernahme für ein Beweissicherungsgutachten und entstandene Schäden an Mauern und Gebäuden vor Beginn der Baumaßnahmen geklärt werden.</p> <p>Leider müssen wir sagen, dass Sie unserer Meinung nach auf viele Punkte der eingereichten Stellungnahmen zum Vorentwurf gar nicht, oder nur unzureichend eingegangen sind. Wir fühlen uns als betroffene Bürger nicht ernstgenommen.</p> <p>Im Übrigen halten wir an unseren bisherigen Einwendungen fest.</p>	<p>Dies umfasst insbesondere die Pflicht, die baulichen Anlagen in einem Zustand zu erhalten, der eine Gefährdung Dritter ausschließt (Verkehrssicherungspflicht). Eigentümer haben daher sicherzustellen, dass von bestehenden Stützmauern keine statischen Risiken und keine Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke ausgehen. Hierzu gehört auch die fortlaufende Überprüfung und erforderlichenfalls die fachgerechte Instandsetzung oder Ertüchtigung der betreffenden Bauwerke durch die Eigentümer. Ein Anspruch eine Stützmauer auf einem benachbarten Grundstück zu errichten, besteht nicht. Instandsetzungen müssen auf dem eigenen Grundstück erfolgen.</p> <p>Es sollte auch im eigenen Interesse des zukünftigen Vorhabenträgers sein, während der Bauausführung keine Gefährdungslagen entstehen zu lassen. Dem zukünftigen Eigentümer wird auch empfohlen eine Beweissicherung durchzuführen. In der Praxis ist es daher Regelfall, dass vor Beginn der Arbeiten Beweissicherungsgutachten erstellt werden, um den baulichen Zustand angrenzender Anlagen zu dokumentieren und spätere Streitigkeiten zu vermeiden. Ein Beweissicherungsgutachten kann nicht über den Bebauungsplan vorgeschrieben werden; § 9 BauGB enthält hierfür keine Festsetzungskompetenz. Solche Maßnahmen sind privatrechtlicher Natur und gegebenenfalls zwischen den Beteiligten zu regeln.</p> <p>Die Bauleitplanung hat nicht die Aufgabe, die privatwirtschaftliche Risikoverteilung zwischen Nachbarn, Bauherrn und Bauunternehmen zu regeln oder hypothetische Schäden aus der Bauausführung vorwegzunehmen. Derartige Aspekte betreffen nicht die planungsrechtliche Abwägung.</p> <p>Der Hinweis, man fühle sich als Betroffener nicht ernst genommen, wurde zur Kenntnis genommen; gleichwohl kann die Abwägung nur auf Grundlage rechtlich relevanter Belange erfolgen. Die eingereichten Hinweise und Bedenken wurden umfassend geprüft und fließen – ihrem fachlichen Gewicht entsprechend – in die Abwägung ein.</p>

**Nr. 10 Privat**

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 10 Privat (Eingang Schreiben am 12.11.2025)</b></p>	
<p>Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Alte Gärtnerei“ reiche ich fristgerecht meine Einwendungen ein.</p> <p><b>Verkehr</b>                  Die geplante Bebauung erzeugt zusätzlichen Verkehr und Parkplatzbedarf im Wohnumfeld. Die Stellplatzsituation ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt in der Grünwaldstraße, der unmittelbar angrenzenden St-Mauritius-Straße und den angrenzenden Seitenstraßen für Anwohner sowie Besucher angespannt. Ohne belastbares Verkehrs- und Parkkonzept (Verteilung der Fahrten, Spitzenzeiten, ruhender Verkehr) ist zu erwarten, dass sich die Lage noch weiter verschlimmert.</p>	<p><u>Zu Verkehr:</u>                  Die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze ergibt sich nicht aus einer planerischen Festsetzung, sondern unmittelbar aus Art. 47 BayBO in Verbindung mit der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Danach sind Stellplätze grundsätzlich auf dem privaten Baugrundstück nachzuweisen.                  Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich ausschließlich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Estenfeld.</p> <p>Die vorgebrachte Annahme, das Plangebiet werde mangels eines Konzepts zu einer Verschärfung der Parksituation führen, ist fachlich nicht belegt. Durch die verpflichtende Herstellung aller notwendigen Stellplätze auf privatem Grund wird verhindert, dass zusätzlicher ruhender Verkehr in die angrenzenden Straßen ausgelagert wird. Ein darüberhinausgehender verkehrsplanerischer Regelungsbedarf ergibt sich nicht.</p> <p>Angesichts des begrenzten Umfangs der geplanten Nachverdichtung ist nur von einem moderaten Anstieg des Ziel- und Quellverkehrs auszugehen. Vor diesem Hintergrund wurde entschieden, keine gesonderte Verkehrsuntersuchung durchzuführen, da keine verkehrlich relevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Der Hessische Verwaltungsgerichtshof (vgl. HessVGH, U.v. 29.06.2016 - 4 C 1440/14.N - ZfflR 2016, 803 ...) entschied in einem anderen Fall, dass die Betroffenheit der Anlieger bei einer voraussichtlichen Zunahme des Verkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen täglich in der Regel nur geringfügig ist. Der Senat ist dieser Rechtsprechung ebenfalls gefolgt (vgl. BayVGH, B.v. 18.12.2023 - 2 N 21.859 - juris). Auch das Bundesverwaltungsgericht hat beschlossen, dass zusätzlicher Verkehr von 20 bis 30 Einzel- oder</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Entwässerung und Folgeeffekte im Abflussgebiet</b>                      Regenrückhalt und Oberflächenwasserableitung sind nicht ausreichend konkretisiert. Bei zusätzlicher Versiegelung besteht das Risiko höherer Abflussspitzen, die sich abwärts des Plangebiets bemerkbar machen. Bereits heute kommt es bei stärkeren Regenfällen im unteren Teil der Straße zu Überflutungen in Kellern, weil die Kanalisation nicht ausreicht, um das Regenwasser verlässlich abzuführen. Das Grundstück in seinem heutigen Zustand ist in der Lage, Regenfälle aufzunehmen, die bei der geplanten Bebauung in die Kanalisation geleitet werden müssen. Es fehlen nachweisbare Bemessungsgrundlagen und Sicherungsmaßnahmen für den nachgelagerten Bereich.</p>	<p>Doppelwohnhäuser als geringfügig einzustufen ist (vgl. BVerwG, U.v. 21.10.1999 - 4 CN 1.98 - NVwZ 2000, 807; ähnlich BayVGH, B.v. 19.8.2016 -9 NE 16.1512 - juris; ...). Da im Plangebiet nur eine vergleichsweise geringe Zahl weiterer Wohneinheiten realisiert wird, ist weder von einer erheblichen Mehrbelastung der bestehenden Infrastruktur noch von einer relevanten Zunahme verkehrlicher oder sicherheitsrelevanter Gefährdungen sowie Immissionen auszugehen. Seitens der zuständigen Fachabteilung Immissionsschutz des Landratsamtes bestehen auch keine Einwände gegen die Planung. Ein Verkehrsgutachten bzw. ein schalltechnisches Gutachten ist demnach weder bauleitplanerisch geboten, noch fachlich erforderlich. Ein Einwender kann kein Gutachten verlangen, wenn die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen und unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Fachbehörden zu dem Ergebnis gelangt, dass eine weitergehende Untersuchung nicht notwendig ist.</p> <p><u>Zu Entwässerung und Folgeeffekte im Abflussgebiet</u>                      Die Entwässerungskonzeption des Plangebiets ist im Bebauungsplan eindeutig geregelt. Das Niederschlagswasser ist gemäß Festsetzung ausschließlich über eine unterirdische Rückhalteanlage gedrosselt in die bestehende Mischwasserleitung der Riemenschneiderstraße abzuführen. Eine Ableitung über die Grünwaldstraße ist im Bebauungsplan (Festsetzung Nr. 7.1) ausdrücklich ausgeschlossen. Die Dimensionierung und Lage der Rückhalteanlage erfolgt standortbezogen im Rahmen der nachgelagerten Erschließungs- und Ausführungsplanung durch den Bauträger in Abstimmung mit dem Entwässerungsträger. Dies entspricht der üblichen Systematik, da die konkrete Bemessung technische Detailentscheidungen erfordert, die nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind. Der festgesetzte Drosselabflusswert von 16 l/s wurde vorab überschlägig berechnet, um zu gewährleisten, dass die vorhandene Infrastruktur hydraulisch nicht überlastet wird. Die Vorlage dieser Berechnung bzw. eines gesonderten umfangreichen hydrologischen Gutachtens wird im Rahmen der Bauleitplanung als nicht erforderlich erachtet, dies wurde auch auf Nachfrage seitens</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Unzureichende Prüfung von Alternativen</b> Die beabsichtigte Verdichtung innerhalb eines gewachsenen Wohnumfelds ist nur dann tragfähig, wenn nachvollziehbar dargelegt wird, welche städtebaulichen Alternativen (Baukörper, Körnung, Höhenentwicklung, Nutzungsmix) geprüft und warum diese verworfen wurden. Diese Abwägung ist nicht erkennbar. Ohne belastbare Prüfung von Alternativen ist die über den Standort hinausreichende Belastung (Verkehr, Immissionen, Infrastruktur) nicht überzeugend gerechtfertigt.</p>	<p>des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg bestätigt. Für die Bauleitplanung ist maßgeblich, dass die Regenwasserbewirtschaftung grundlegend gesichert ist. Die darüber hinausgehenden hydraulischen Detailnachweise sind Gegenstand der nachgelagerten technischen Entwurfs- und Ausführungsplanung und werden nach den hierfür vorgesehenen technischen Regelwerken und behördlichen Fachprüfungen erbracht.</p> <p>Es ist nicht erforderlich, dass technische Detailfragen von jeder Bürgerin und jedem Bürger im Einzelnen nachvollzogen werden können. Maßgeblich ist vielmehr, dass diese Fragen im weiteren Verfahren fachgerecht, unter Anwendung der einschlägigen technischen Regelwerke, durch Fachleute geprüft und verbindlich umgesetzt werden. Die fachliche Kontrolle und Genehmigung erfolgt im Rahmen der zuständigen wasserrechtlichen und technischen Verfahren.</p> <p>Es liegt zudem im unmittelbaren Interesse der Gemeinde, dass keine Gefährdungen durch unzureichende Regen- oder Abwasserbewirtschaftung entstehen.</p> <p><u>Zu Unzureichende Prüfung von Alternativen</u> Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinde nicht dazu, sämtliche denkbaren Alternativen detailliert zu dokumentieren oder öffentlich auszulegen. Im Rahmen der Abwägung wurde entschieden, dass die gewählte städtebauliche Lösung die bestgeeignete und verhältnismäßige Planungsvariante darstellt. Die wesentlichen Erwägungen hierzu sind in der Begründung und v.a. im Umweltbericht unter Kapitel 12 „Alternative Planungsmöglichkeiten“ nachvollziehbar dargestellt.</p> <p>Zudem sind die Gründe für die einzelnen Festsetzungen im Bebauungsplan ausführlich dargelegt und nachvollziehbar hergeleitet. Damit ist transparent aufgezeigt, aus welchen städtebaulichen, funktionalen und rechtlichen Erwägungen die jeweiligen Festsetzungen resultieren.</p> <p>Eine weitergehende oder gesonderte Darstellung der Alternativen ist bauplanungsrechtlich nicht erforderlich. Maßgeblich ist allein, dass</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Betriebs- und Bauphase:</b> <b>Immissions- und Logistikkonzept sowie zu erwartende Straßenschäden</b> Für Bau- und Betriebsphase fehlt ein verbindliches Konzept zu Baustellenverkehr, Anlieferzonen, Bauzeiten, sowie Lärm-/Staubminderung. Da es sich bei der Grünwaldstraße im oberen Bereich um eine eng gebaute Sackgasse handelt, gibt es keine Möglichkeit für Ausweichrouten. Somit stellen die zu erwartenden Straßensperrungen eine erhebliche Beeinträchtigung auch für mittelbar Betroffene dar. Zudem ist die Straßendecke bereits heute in einem schlechten Zustand mit mehreren größeren Schlaglöchern. Es ist zu erwarten, dass die Straße durch die vielen schweren Transportfahrzeuge und Baustellenmaschinen noch weiter in Mitleidenschaft gezogen wird. Die dann benötigte Wiederinstandsetzung durch die Gemeinde wird weitere Straßen-Vollsperrungen und Kosten nach sich ziehen. Das ist selbst für mittelbar Betroffene erheblich und muss vorhabenbezogen geregelt und nachweislich überwacht werden.</p> <p><b>Über Jahrzehnte gewachsene soziale Gemeinschaft</b> Viele Anwohner der Grünwaldstraße leben dort entweder seit sie ihre Häuser ab den 1970ern gebaut haben oder aber bereits in der zweiten und dritten Generation. Diese soziale Gemeinschaft, die über Jahrzehnte gewachsen ist, würde durch einen zu erwartenden großen Zuzug neuer Nachbarn erheblich verändert werden. Bei der geplanten Größe der Bebauung könnte Anzahl an Anwohnern in die Straße in kurzer Zeit verdoppeln. Dies hätte massive Auswirkungen auf das soziale Gefüge und das Gefühl einer „vertrauten Umgebung“ für unmittelbar und mittelbar betroffene (Alt-)Anwohner, die sich plötzlich mit einer erheblichen Anzahl neuer Nachbarn arrangieren müssten.</p> <p>Im Übrigen halte ich an meinen bisherigen Einwendungen fest.</p>	<p>der Bebauungsplan städtebaulich gerechtfertigt ist und die Belange ordnungsgemäß abgewogen wurden – dies ist vorliegend der Fall.</p> <p><u>Zu Betriebs- und Bauphase:</u> <u>Immissions- und Logistikkonzept sowie zu erwartende Straßenschäden</u> Die im Einwand beschriebenen Belastungen während der Bauphase sind nachvollziehbar, jedoch nicht abwägungsrelevant im Sinne der Bauleitplanung. Temporäre Beeinträchtigungen durch Baulärm, Erschütterungen oder Baustellenverkehr treten bei jedem Bauvorhaben auf und sind regelhafte Begleiterscheinungen städtebaulicher Entwicklungen. Sie begründen keine planungsrechtliche Unzulässigkeit des Vorhabens. Die Bauzeit ist zeitlich begrenzt und daher als zumutbar einzustufen. Die ausführenden Unternehmen haben gemäß den einschlägigen Vorschriften sicherzustellen, dass die Baustelle nach dem Stand der Technik betrieben wird und vermeidbare Lärm-, Erschütterungs- und Schadensrisiken sowie Beeinträchtigung unterbleiben. Die im Einwand vorgetragenen Befürchtungen hinsichtlich des Baustellenverkehrs sowie möglicher Schäden an bestehenden Straßen betreffen ausschließlich die Bauausführung, nicht die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Baugebiets.</p> <p><u>Zu Über Jahrzehnte gewachsene soziale Gemeinschaft</u> Veränderungen in der Nachbarschaft oder der „vertrauten Umgebung“ – etwa durch neue Bewohnerinnen und Bewohner – sind normale und rechtlich nicht steuerbare Entwicklungen innerhalb einer wachsenden Gemeinde. Solche Veränderungen treten unabhängig von neuen Baugebieten auf, etwa durch Eigentums- oder Mieterwechsel in bestehenden Gebäuden. Ein Anspruch auf den Erhalt einer bestimmten sozialen Zusammensetzung eines Wohnquartiers besteht planungsrechtlich nicht. Die Sorge vor einer Veränderung des bestehenden sozialen Gefüges ist auch nicht abwägungsrelevant im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB.</p>

**Nr. 11 Privat**

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 11 Privat (Eingang Schreiben am 16.11.2025)</b></p>	
<p>der Beschluss des Gemeinderats vom 16.09.2025 zur Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“ Stand: 20.08.2025 ist aufzuheben</p> <p>Es wird beantragt den o.g. Beschluss aufzuheben.</p> <p>Sachvortrag:                  Begründung zum Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“; Stand: Entwurf 08.10.2024</p> <p><u>2. Inhalt und Festsetzungen</u>  <u>2.1 Lage und Größe des Bebauungsbereichs</u></p> <p>Das Gelände fällt von ca. 246.8 m ÜNN im Osten auf ca. 242.2 m ÜNN im Westen ab,                  Begründung mit Umweltbericht                  Bebauungsplan Gewerbegebiet „Alte Gärtnerei“; Stand: Entwurf 20.08.2025</p> <p><u>3. Lage, Größe und Nutzung des Planungsbereichs</u>                  Das Gelände fällt von ca. 248 m ü. NN im Westen auf ca. 244 m ü. NN im Osten (Riemenschneiderstraße) ab.</p> <p><u>Einwendung:</u>                  Im I. Bebauungsplanentwurf Stand: 08.10.2024 war das Gefälle in Ost-West-Richtung ausgewiesen, im aktuellen 2. Bebauungsplanentwurf Stand: 20.08.2025 ist das Gefälle nun in West-Ost-Richtung ausgewiesen.</p> <p>Es ist nicht ersichtlich, ob Vermessungsergebnisse vorliegen oder welche der angeführten Vermessungsergebnisse tatsächlich den realen Geländegegebenheiten entsprechen. Es gibt weder beim I. Bebauungsplanentwurf vom 08.10.2024 noch beim 2. Bebauungsplanentwurf vom 20.08.2025 Unterlagen der Vermessung(en) die der Öffentlichkeit oder den TOB zur Verfügung standen und auch kein Bestandteil der Auslegung waren bzw. sind. Auch die Begründungen gehen hier nicht auf entsprechende Vermessungsunterlagen ein.</p>	<p>Die detaillierten Geländevermessungen lagen im letzten Entwurfsstand noch nicht vor. Die topografischen Ausgangsdaten wurden zunächst auf Grundlage des BayernAtlas herangezogen. Auch im Vorentwurfsstand der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung wichen diese Daten geringfügig ab.</p> <p>Eine Anpassung der Planunterlagen im Verlauf des Planungsprozesses ist fachlich legitim, da sich der Detaillierungsgrad der Datengrundlagen im Zuge der Planungsfortschreibung regelmäßig erhöht. Die vorgenommenen Aktualisierungen stellen daher keinen Verfahrensfehler dar.</p> <p>Zwischenzeitlich wurden die erforderlichen Bestands- und Geländevermessungen ordnungsgemäß durchgeführt.</p> <p>Diese Vermessungen bilden nun eine hinreichend belastbare und maßgebliche Datengrundlage für die Erstellung und Fortschreibung des Bebauungsplans. Die neuen Vermessungsdaten wurden vollständig in den Planunterlagen sowie in der Begründung berücksichtigt.</p> <p>Vermessungsleistungen unterliegen strengen fachlichen und rechtlichen Standards sowie der Überprüfbarkeit durch unabhängige Stellen. Unabhängig davon, welches Vermessungsbüro beauftragt wird, führen amtlich gebundene Vermessungen stets zu identischen, objektiv nachprüfbareren Ergebnissen, da sie auf den amtlichen Bezugssystemen und den gesetzlichen Vermessungsvorschriften beruhen. Vermessung ist damit ein realer, messtechnischer Zustand, der nicht interpretierbar ist und nicht von der subjektiven Einschätzung eines Einzelnen abhängt.</p> <p>Da weder ein Verfahrensfehler noch eine unzureichende Datengrundlage vorliegt, besteht keine Veranlassung, den Beschluss der Gemeinde Estenfeld aus der Sitzung des Gemeinderats am 16.09.2025 zum Bebauungsplanentwurf „Alte Gärtnerei“ vom Stand 20.08.2025 ist aufzuheben oder das Bauleitverfahren neu aufzunehmen.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<b>Nr. 11 Privat (Eingang Schreiben am 16.11.2025)</b>	
<p>Es wird eingewendet, dass hier erhebliche Mängel bei der Ermittlung relevanter Daten vorliegen, die während der Aufstellung des Bebauungsplans durch die Gemeindeverwaltung und in der Zusammenarbeit mit der Planungsschmiede Braun gemacht wurden.</p> <p>Die Richtung des Gefälles hat maßgeblichen Einfluss auf die notwendige Erweiterung der Erschließung und den Betrieb des zu überplanenden innerörtlichen Bebauungsbereichs. Daher ist der Beschluss vom 16.09.2025 für den Bebauungsplanentwurf vom 20.08.2025 aufzuheben.</p> <p><u>Forderung:</u> Der Beschluss der Gemeinde Estenfeld aus der Sitzung des Gemeinderats am 16.09.2025 zum Bebauungsplanentwurf „Alte Gärtnerei“ vom Stand 20.08.2025 ist aufzuheben.</p> <p>Es ist durch einen neutralen Gutachter eine neue Vermessung des Geländes auf Kosten der Bauwerber vorzunehmen, um Klarheit über die tatsächlichen Gegebenheiten für eine korrekte Planung zu erhalten. Dieser neutrale Gutachter ist durch die Gemeinde per Ausschreibung zu ermitteln. Es darf keines der bisher beteiligten Ingenieurbüros sein. Nach Vorliegen der korrekten Vermessungsergebnisse durch das Gutachten ist das Bauleitverfahren dann neu zu beurteilen und das Bauleitverfahren über die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der TöB neu aufzunehmen.</p>	

**Nr. 12 Privat**

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 12 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p>Mit Beschluss vom 16.09.2025 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“ Stand 20.08.2025 beschlossen und ausgelegt.                      Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit haben wir folgende Einwendung. (Betrifft FINr *anonymisiert*)</p> <p><b>Sachvortrag:</b>                      Bei der Bauausschusssitzung am 24.03.2022 stellte Ing. *Name anonymisiert / Architekt* anhand einer Power-Point Präsentation die Bauvoranfrage zum Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern sowie 6 Doppelhäusern, An der Schafmauer, Estenfeld, vor.                      Seitens der Verwaltung wurde erläutert, dass auf Grund der massiven Bebauung hier nicht nach § 34 BauGB (Umgebung anpassen) entschieden werden kann. Es wurde ausgeführt, dass man in der Verwaltung der Auffassung ist, dass hier ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Im Zuge dieses Bauleitverfahrens werden dann die Träger öffentlicher Belange, sowie die Fachplaner in Bezug Wasser und Abwasser, insbesondere Regenabwasser, um Stellungnahme gebeten. Da die Kanalisation im Bereich der Grünwaldstraße bei einem stärkeren Regenfall jetzt schon überlastet ist, müssen hier Regenrückhaltungen in größerer Form errichtet werden. Des Weiteren wurde auch auf die Verkehrs- und Parksituation in dieser Straße hingewiesen.</p> <p><b>Beschluss:</b>                      Die Bauvoranfrage zum Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern sowie 6 Doppelhäusern, An der Schafmauer, Estenfeld, wird zurückgestellt.                      Der Bauwerber soll einen Antrag auf Erstellung eines Bebauungsplanes für den Gesamtbereich des Anwesens beantragen. Die Kosten für dieses Bauleitverfahren sind vom Antragssteller zu tragen. Dies ist über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.                      Am 16.09.2025 wurde dann in der Sitzung des Gemeinderats der auf Antrag der Bauwerber und durch die Gemeinde Estenfeld mit der Planungsschmiede Braun erstellte Bebauungsplanentwurf „Alte Gärtnerei“ Stand 20.08.2025 vorgestellt und die Aufstellung beschlossen.</p>	<p>Der Forderung, den Beschluss vom 16.09.2025 aufzuheben und die Beurteilung ausschließlich nach § 34 BauGB vorzunehmen, wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Einwander übersieht, dass ein Verfahren nach § 34 BauGB keinerlei Beteiligungsrechte der Öffentlichkeit vorsieht.                      Ohne Bebauungsplan gäbe es:                      keine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB,</li> <li>- keine Abwägung individueller und öffentlicher Belange,</li> <li>- keine transparenten Festsetzungen,</li> <li>- keine gesicherte Kompensation und keinen Umweltbericht,</li> <li>- keine Möglichkeit, grünordnerische Festsetzungen verbindlich zu regeln,</li> <li>- keine Kontrolle der baulichen Verdichtung über GRZ, Gebäudehöhen oder Bauweise.</li> </ul> <p>Gerade die Bürgerinnen und Bürger, die nun im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausführlich Stellung nehmen konnten, hätten bei einem Bauvorhaben nach § 34 BauGB keinerlei Mitspracherecht. Ein Verfahren nach § 34 BauGB ist ein reines Genehmigungsrecht, kein Planungsrecht; eine städtebauliche Gestaltung oder Steuerung durch die Gemeinde erfolgt dort nur geringfügig.                      In einem § 34-Verfahren prüft ausschließlich die Bauaufsichtsbehörde, ob sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.                      Die Gemeinde selbst wird hierbei auf eine bloße Prüfinstanz reduziert. Die Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens würde sich im Wesentlichen darauf beschränken, ob sich dieses nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 12 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p><b>Begründung der Einwendungen:</b>                  Insgesamt sind wir der Ansicht, dass dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans die Erforderlichkeit fehlt und die Abgrenzung des Plangebiets willkürlich erscheint, da das Einschleiben eines neuen Bebauungsgebiets für eine Baulücke mit lediglich drei Grundstücken, sich als Verkennung der örtlichen Gegebenheiten darstellt, da bei richtiger Betrachtung nur ein Baugebiet vorliegt.</p> <p>Das Bundesgebiet ist baurechtlich in drei Zonen eingeteilt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 31 BauGB) hier richtet sich die Zulässigkeit danach ob es mit den Festsetzungen im Einklang steht</li> <li>- Innenbereich (§ 34 BauGB) bei einem Bauvorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils bemisst sich die Zulässigkeit daran, ob es sich nach seiner Art und dem Maß in die Umgebungsbebauung einfügt</li> <li>- Außenbereich (§ 35 BauGB) befindet sich das Vorhabengrundstück weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans noch im Innenbereich, liegt es im Außenbereich.</li> </ul> <p><b>Erforderlichkeit eines Bebauungsplans</b>                  Das von Herrn *Name anonymisiert / Architekt* für die Bauwerber vorgestellte Bauvorhaben betrifft ein Gelände innerhalb der Umgebungsbebauung und wurde zurecht wegen der geplanten massiven Bebauung als nicht genehmigungsfähig beurteilt. Beabsichtigt ein Bauherr oder Bauwerber ein Vorhaben zu verwirklichen welches sich nicht in die Umgebungsbebauung einfügt, könnte die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens durch die Aufstellung eines Bebauungsplans herbeigeführt werden. Allerdings sieht das Baugesetzbuch -um Willkür- vorzubeugen mehrere Voraussetzungen vor, damit ein Bebauungsplan erlassen werden kann. Eine davon ist die Erforderlichkeit. Hierzu gibt es zwei Bestimmungen des § 1 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan darf nicht aufgestellt werden, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erforderlich ist. Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans besteht jedenfalls nie. Nach Verwaltungsgerichtsentscheidungen ist ein Bebauungsplan dann nicht erforderlich, wenn für die Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs eines Plangebiets</p>	<p>Eine weitergehende städtebauliche Gestaltung, etwa durch verbindliche Festsetzungen zu Höhenentwicklung, Erschließung, Grünordnung, Klimaanpassung oder Ausgleichsmaßnahmen, wäre nicht möglich. Die Gemeinde würde damit faktisch auf eine bauplanungsrechtliche Prüf- und Stellungnahmefunktion reduziert und könnte ihre Planungshoheit nicht aktiv gestaltend ausüben. Der Bebauungsplan schafft demgegenüber erst den rechtlichen Rahmen, um die Entwicklung des Gebietes aktiv zu steuern, die Öffentlichkeit zu beteiligen, Fachbehörden einzubinden und die städtebaulichen Ziele der Gemeinde rechtsverbindlich festzulegen.</p> <p>All die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, wäre unter § 34 BauGB rechtlich nicht festsetzbar. Gerade die Kritikpunkte der Einwander können zielführender und transparent über einen Bebauungsplan geregelt werden.</p> <p>Die Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich dabei sachgerecht an:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der tatsächlichen funktionalen Einheit des Bereichs,</li> <li>- dem gemeinsamen Erschließungsbedarf,</li> <li>- der einheitlichen Höhen- und Topographiesituation,</li> <li>- dem planerisch zusammenhängenden Entwicklungsziel.</li> </ul> <p>Das Plangebiet ist damit weder willkürlich gewählt noch unplausibel. Eine vollständige Einbeziehung weiterer, nicht betroffener Grundstücke wäre dagegen weder erforderlich noch verhältnismäßig.</p> <p>Vor diesem Hintergrund war die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens im Regelverfahren rechtlich geboten, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung, Rechtssicherheit für alle Beteiligten sowie eine nachvollziehbare Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu gewährleisten. Diese Einschätzung hat der Gemeinderat</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 12 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p>städtebaulich nachvollziehbare Gründe fehlen und die Abgrenzung des Plangebiets willkürlich erscheint.                      Es fehlt hier ein grundlegendes städtebauliches Konzept der Gemeinde Estenfeld aus der das generelle Handeln der Gemeinde herangezogen werden könnte. In Anbetracht des dem Planungskonzept zugrundeliegenden Planungswillen des Bauwerbers und der vorhandenen Umgebungsbebauung ist eine Entscheidung hinsichtlich einer städtebaulichen Entwicklung inkonsistent und nicht nachvollziehbar.</p> <p>Damit verletzt der Bebauungsplan durch die festgesetzten Planungsziele des Bauwerbers eine angemessene und der Topographie des Grundstücks, nach Lage und Form für eine Bebauung nur eingeschränkt geeignet, angepasste Bebauung, die durch die Festlegung einer massiven Bebauung erreicht werden sollte. Das ist widersprüchlich und erweckt bei Augenscheinnahe den Eindruck, willkürlich für eine überdimensionierte (Aus-)Nutzbarkeit des Geländes gewählt zu sein.                      Die geplante Bebauung rund um das Baugebiet ist derart unterschiedlich, sodass sich das Einfügen in ein vorhandenes Baugebiet als Verkennung der örtlichen Gegebenheiten darstellt, da dann bei richtiger Betrachtung zwei absolut unterschiedliche Baugebiete vorliegen werden. Zudem gibt es Hinweise auf eine willkürliche (Aus-)Nutzbarkeit des Geländes durch die übermäßige GRZ im Vergleich zur Umgebungsbebauung und die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse.</p> <p>Ebenfalls nicht erforderlich sind Bebauungspläne, die in erster Linie privaten Interessen dienen wollen. Gem. Beschluss des Bauausschusses am 24.03.2022 soll der Bauwerber einen Antrag auf Erstellung eines Bebauungsplanes für den Gesamtbereich des Anwesens beantragen. Die Kosten für dieses Bauleitverfahren sind vom Antragssteller zu tragen. Dies ist über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.</p> <p><b>Nachverdichtung und Baulückenschließung</b>                      Baulücken im Innenbereich! Auf den Bauzusammenhang kommt es an!                      Ein Grundstück gehört nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zum Innenbereich, wenn es innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt.                      Die Grundstücke FINrn 3880, 3887, 3889 liegen innerhalb eines Bebauungszusammenhangs, der nach der Verkehrsanschauung vorliegt, die im Flächennutzungsplan als</p>	<p>geteilt und das Regelverfahren beschlossen; dieses Vorgehen wurde auch seitens des Landratsamts Würzburg befürwortet.</p> <p>Der Umstand, dass ein privater Eigentümer ein Interesse an einer Entwicklung hat, ist kein Indiz für eine unzulässige Planfremdheit.                      Der Bedarf an Wohnbebauung und die Ziele des Bauleitplanverfahren werden in der Begründung offen dargelegt.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss beruht somit auf nachvollziehbaren städtebaulichen Erwägungen, erfüllt die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 BauGB und wurde im Einklang mit der einschlägigen Rechtsprechung gefasst. Eine Aufhebung ist weder rechtlich geboten noch fachlich begründbar. Das Bebauungsplanverfahren wird daher ordnungsgemäß fortgeführt.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<b>Nr. 12 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b>	
<p>Bauland (WA) ausgewiesen sind, und bei denen die umgebenden Grundstücke einen derart prägenden Einfluss auf die Art und das Maß der Bebauung ausüben, dass allein dadurch eine städtebauliche Ordnung gewährleistet wird.</p> <p>Bei der Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung eines Grundstücks ist der Umkreis der zu beachtenden vorhandenen Bebauung sogar noch enger zu begrenzen als bei der Ermittlung des Gebietscharakters.</p> <p>Denn in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil bildet nicht eine Satzung den Maßstab für die Zulässigkeit von Vorhaben, sondern das Faktische, die vorhandene Umgebungsbebauung.</p> <p>Es verbietet sich zudem, allein von der Größe einer bebauungsfreien Fläche auf eine Unterbrechung des Bebauungszusammenhanges zu schließen.</p> <p>Entscheidend sind somit zwei Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bebauungszusammenhang<ul style="list-style-type: none"><li>Grundlegend:<ul style="list-style-type: none"><li>- tatsächlich aufeinander folgende = zusammenhängende Bebauung</li><li>- dazu gehören auch Baulücken</li><li>- entscheidend ist, ob der Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt wird (BverwG)</li><li>- Bebauungszusammenhang endet regelmäßig mit der letzten Bebauung</li><li>- Grundstücks- und Parzellengrenzen spielen keine Rolle (BverwG)</li></ul></li></ul></li><li>- Ortsteil Grundlegend:<ul style="list-style-type: none"><li>- gewisses Gewicht der vorhandenen Bauten.</li><li>- Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur (BverwG)</li><li>- Nicht entscheidend ist die Anzahl der Gebäude, sondern die Art und Funktion der künftigen Bebauung und deren Verhältnis zur sonst vorhandenen Bebauung (BverwG)</li><li>- Es ist stets auf das Vorhandene abzustellen (BverwG)</li></ul></li></ul> <p>Das Baulandmobilisierungsgesetz setzt auf eine Nachverdichtung durch Bebauung von Baulücken innerhalb bebauter Ortsteile. Wenn die Gemeinde den offensichtlichen Willen hätte diese Baulücken verstärkt zu nutzen, gäbe es hierzu zahlreiche Möglichkeiten.</p>	

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<b>Nr. 12 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b>	
<p>Außerdem geht es grundsätzlich um eine Nachdichtung in im Zusammenhang bebauten Bereichen. (Beurteilung nach § 34 BauGB)</p> <p>Die (Aus-)Nutzbarkeit von Baulücken über einen Bebauungsplan für eine überdimensionierte Bebauungsdichte und Versiegelung widerspricht dem. Ganz zielgerichtet sollen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans genau die Festsetzungen für eine Bebauung ermöglicht werden, die innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Umgebung nicht genehmigungsfähig sind.</p> <p>Hier wurde zugunsten eines einzelnen Bauwerbers trotz einer nicht genehmigungsfähigen, bereits in der Bauvoranfrage dargestellten massiven Überschreitung der Bebauung, von der Systematik des § 34 BauGB abgewichen um die Möglichkeit einzuräumen diese Vorgaben wegen wirtschaftlicher (Aus-)Nutzbarkeit des Geländes nicht zu beachten und das, nach Lage und Form für diese Art der Bebauung nur eingeschränkt geeigneten Geländeabschnitts, innerhalb der Umgebungsbebauung trotz vorhandener Teilerschließung, in deren Sinne bebauen zu können.</p> <p>Wir merken hierzu an, dass wir grundsätzlich nicht gegen eine Bebauung des Geländes sind. Allerdings muss dies in angemessenem moderatem Umfang (Art und Maß der Bebauung) nach § 34 BauGB im Rahmen der Umgebungsbebauung erfolgen.</p> <p><b>Forderung:</b> Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans vom 16.09.2025 ist aus den o.g. Gründen aufzuheben. Die damit verbundene Aufstellung eines eigenen Bebauungsplans für die im Bebauungszusammenhang liegenden Grundstücke FINrn 3880, 3887 8nd 3889 ist einzustellen. Eine Bebauung dieser Grundstücke darf nur unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung im Rahmen des § 34 BauGB erfolgen. Das bisherige Verfahren ist einzustellen und bei Interesse einer Bebauung nach § 34 BauGB auf einer angepassten Bauvoranfrage der Bauwerber bzw. eines Bauantrags durch die Gemeinde nochmals aufzugreifen und könnte dann, unter Einhaltung der Vorschriften des § 34 BauGB und der BauNVO, neu beurteilt und genehmigt werden.</p>	

**Nr. 13 Privat**

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p>erneut legen wir, wie bereits zum ersten Bebauungsplanentwurf dar, dass wir grundsätzlich nicht gegen eine der Umgebungsbebauung angepasste angemessene Bebauung der Grundstücke FINrn 3880, 3887 und 3889 sind.</p> <p>Allerdings ist die Aufstellung eines Bebauungsplans, um eine nicht zulässige massive Bebauung, die nach § 34 nicht zulässig ist, über einen nicht erforderlichen Bebauungsplan doch zu ermöglichen rechtlich bedenklich.</p> <p>Wir haben zu den Festlegungen zum Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ vom 20.08.2025 n. a. Einwendungen:</p>	
<p><b>Begründung:</b>  <b>1 Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans</b>                      Die Gemeinde Estenfeld beabsichtigt westlich der Riemenschneiderstraße auf einer bisher untergenutzten Fläche gegenüber der Gärtnerei Wolz die Aufstellung des Bebauungsplans "Alte Gärtnerei". Hierzu wurde am 12.03.2024 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur, wodurch eine gezielte Nachverdichtung möglich ist.</p> <p><b>Einwendung:</b>                      Der Bauausschuss der Gemeinde Estenfeld hat den Bauvorantrag der Bauwerber nach § 34 BauGB am 12.03.2024 wegen der massiven Bebauung als nicht genehmigungsfähig beurteilt. Es wurde ausgeführt, dass man in der Verwaltung der Auffassung ist, dass hier ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss.                      Es wurde folgender Beschluss gefasst:                      Die Bauvoranfrage zum Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern sowie 6 Doppelhäusern, An der Schafmauer, Estenfeld, wird zurückgestellt.                      Der Bauwerber soll einen Antrag auf Erstellung eines Bebauungsplanes für den Gesamtbereich des Anwesens beantragen. Die Kosten für dieses Bauleitverfahren sind vom Antragssteller zu tragen. Dies ist über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.</p>	<p>Städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB sind Verträge, deren Abschluss allein im Ermessen der Gemeinde liegt und ausschließlich zwischen der Gemeinde und dem Bau-/Vorhabenträger erfolgt. Inhalt, Umfang und Regelungsgegenstände eines solchen Vertrags unterliegen der Vertragsfreiheit und sind nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Dritte, einschließlich Bürgerinnen und Bürger, haben in der Regel weder ein Mitspracherecht noch Einflussnahme auf die Vertragsverhandlungen. Der städtebauliche Vertrag ist kein Instrument der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB und entfaltet keine unmittelbare Außenwirkung gegenüber Dritten.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<b>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b>	
<p><u>Einwendung:</u> Nicht die Gemeinde Estenfeld, sondern ein Bauwerber hat auf Anraten der Gemeinde den Antrag gestellt die nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähige massive Bebauung über einen Bebauungsplan genehmigungsfähig werden zu lassen. Die Planungshoheit blieb allerdings bei der Gemeinde. Deshalb erfolgte die Aufstellung mit der Planungsschmiede Braun im Namen der Gemeinde Estenfeld.</p> <p><u>Fehlerhafte Abwägung.</u> Das Baulandmobilisierungsgesetz setzt bei der Nachverdichtung auf Baulücken im innerörtlichen Bereich. Zu dieser Bebauung ist kein Bebauungsplan erforderlich, wenn die Bestimmungen des § 34 BauGB eingehalten werden. Auch die Größe der Baulücke spielt hier keine Rolle, insbesondere, wenn eine umfassende Zusammenhangsbauung die Baulücke umgibt.</p>	<p>Die Planungshoheit über den Bedarf und den Inhalt der Planung liegt ausschließlich bei dem Gemeinderat Estenfeld.</p> <p><u>Zu Fehlerhafte Abwägung</u> Der Einwander übersieht, dass ein Verfahren nach § 34 BauGB keinerlei Beteiligungsrechte der Öffentlichkeit vorsieht. Ohne Bebauungsplan gäbe es:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- keine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB,</li><li>- keine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB,</li><li>- keine Abwägung individueller und öffentlicher Belange,</li><li>- keine transparenten Festsetzungen,</li><li>- keine gesicherte Kompensation und keinen Umweltbericht,</li><li>- keine Möglichkeit, grünordnerische Festsetzungen verbindlich zu regeln,</li><li>- keine Kontrolle der baulichen Verdichtung über GRZ, Gebäudehöhen oder Bauweise.</li></ul> <p>Gerade die Bürgerinnen und Bürger, die nun im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausführlich Stellung nehmen konnten, hätten bei einem Bauvorhaben nach § 34 BauGB keinerlei Mitspracherecht. Ein Verfahren nach § 34 BauGB ist ein reines Genehmigungsrecht, kein Planungsrecht; eine städtebauliche Gestaltung oder Steuerung durch die Gemeinde erfolgt dort nur geringfügig. In einem § 34-Verfahren prüft ausschließlich die Bauaufsichtsbehörde, ob sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Die Gemeinde selbst wird hierbei auf eine bloße Prüfinstanz reduziert.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)	<p>Die Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens würde sich im Wesentlichen darauf beschränken, ob sich dieses nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Eine weitergehende städtebauliche Gestaltung, etwa durch verbindliche Festsetzungen zu Höhenentwicklung, Erschließung, Grünordnung, Klimaanpassung oder Ausgleichsmaßnahmen, wäre nicht möglich. Die Gemeinde würde damit faktisch auf eine bauplanungsrechtliche Prüf- und Stellungnahmefunktion reduziert und könnte ihre Planungshoheit nicht aktiv gestaltend ausüben. Der Bebauungsplan schafft demgegenüber erst den rechtlichen Rahmen, um die Entwicklung des Gebietes aktiv zu steuern, die Öffentlichkeit zu beteiligen, Fachbehörden einzubinden und die städtebaulichen Ziele der Gemeinde rechtsverbindlich festzulegen.</p> <p>All die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, wäre unter § 34 BauGB rechtlich nicht festsetzbar. Gerade die Kritikpunkte der Einwander können zielführender und transparent über einen Bebauungsplan geregelt werden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund war die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens im Regelverfahren rechtlich geboten, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung, Rechtssicherheit für alle Beteiligten sowie eine nachvollziehbare Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu gewährleisten. Diese Einschätzung hat der Gemeinderat geteilt und das Regelverfahren beschlossen; dieses Vorgehen wurde auch seitens des Landratsamts Würzburg befürwortet.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p><b>Textliche Festsetzung:</b>  <u>2. Maß der baulichen Nutzung</u>                  Die Oberkante der Privatstraße ist nicht eindeutig festgelegt (Straßenhöhe ü. NN). Die in Ziff. 2.4 bis 2.6 aufgeführten Bezugspunkte begründen keine objektiv nachvollziehbare Höhenangabe (ü. NN) für die Oberkante der Privatstraße und somit auch nicht für die zu erwartenden Gebäudehöhen (Höhenkote) im Gelände. So auch im Hinweis des LRA Würzburg -planungsrechtliche Stellungnahme</p> <p><u>2.1 Teilbereich WA</u>                  Einwendung: Für die festgelegte max. Wandhöhe von 7,50 m fehlt eine maximal zulässige Höhenfestlegung ü. NN (Höhenkote). Die Gebäudehöhe ist nicht von der Straßenoberkante, sondern von der Ebene des ersten Geschosses festzulegen. Von Süden gesehen würden sich Gebäudehöhen weit über der festgesetzten Höhe ergeben.</p> <p><u>2.2 Teilbereich WR I</u>                  Einwendung: Für die festgelegte max. Wandhöhe von 6,50m fehlt eine maximal zulässige Höhenfestlegung ü. NN (Höhenkote).                  Die mögliche zusätzliche weitere Erhöhung des Gebäudes auf 7,5 m durch die Photovoltaik vergrößert das Gebäude im Gelände zusätzlich erheblich.                  Die Gebäudehöhe ist nicht von der Straßenoberkante, sondern von der Ebene des ersten Geschosses festzulegen. Von Süden gesehen würden sich Gebäudehöhen weit über der festgesetzten Höhe ergeben.</p>	<p>Die detaillierten Geländevermessungen lagen im letzten Entwurfsstand noch nicht vor. Die topografischen Ausgangsdaten wurden zunächst auf Grundlage des BayernAtlas herangezogen. Auch im Vorentwurfsstand der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung wichen diese Daten geringfügig ab. Eine Anpassung der Planunterlagen im Verlauf des Planungsprozesses ist fachlich legitim, da sich der Detaillierungsgrad der Datengrundlagen im Zuge der Planungsfortschreibung regelmäßig erhöht. Die vorgenommenen Aktualisierungen stellen daher keinen Verfahrensfehler dar.                  Zwischenzeitlich wurden die erforderlichen Bestands- und Geländevermessungen ordnungsgemäß durchgeführt.                  Diese Vermessungen bilden nun eine hinreichend belastbare und maßgebliche Datengrundlage für die Erstellung und Fortschreibung des Bebauungsplans. Die neuen Vermessungsdaten wurden vollständig in den Planunterlagen sowie in der Begründung berücksichtigt.</p> <p>Zu 2.1, 2.2                  Eine ergänzende Festsetzung der Gebäudehöhe in Metern über Normalnull ist nicht erforderlich. Für die Teilbereiche WA und WR1 wurde bewusst die Wandhöhe als maßgeblicher Höhenparameter gewählt. Diese Systematik gewährleistet eine klare und vollzugsfähige Steuerung der zulässigen Baukörperhöhe.                  Im Teilbereich WR1 ist ausschließlich ein Flachdach zulässig; damit entspricht die festgesetzte Wandhöhe unmittelbar der Gebäudehöhe, sodass ein zusätzlicher Höhenwert keine planerische Mehrsteuerung bewirken würde. Im Teilbereich WA ist ein Satteldach mit maximal 42° Dachneigung festgesetzt. Die maximale Höhenentwicklung oberhalb der Wandhöhe ergibt sich somit begrenzt aus der zulässigen Dachform und -neigung.                  Eine zusätzliche Festsetzung der Gebäudehöhe als absolute Höhenkote wäre redundant und würde zu einer unnötigen Doppelregelung führen.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</p>	
<p><u>2.3 Teilbereich WR 2</u>                      Einwendung: Für die festgelegte max. Gebäudehöhe von 257 m ü. NN fehlt die Höhenfestlegung ü. NN (Höhenkote) für die Straßenoberkante der geplanten Privatstraße in Verbindung mit dem angrenzenden Eingangsbereich am Wendehammer.</p>	<p>Zudem sind für die Berechnung der Wandhöhe eindeutig definierte untere und obere Bezugspunkte festgesetzt. Die Wandhöhe ist damit rechnerisch eindeutig bestimmbar und vollziehbar.                      Die Befürchtung, dass sich insbesondere nach Süden hin überhöhte Wandflächen ergeben könnten, ist unbegründet. Aufgrund der bauordnungsrechtlichen Vorgaben können höchstens zwei oberirdische Vollgeschosse entstehen.                      Nach den bauordnungsrechtlichen Regelungen gelten nur solche Geschosse als Vollgeschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche liegt. Geschosse, die vollständig oder überwiegend im Erdreich liegen – etwa Tiefgaragen oder eingeschüttete Untergeschosse – gelten als Keller- bzw. Tiefgaragen-geschosse und werden nicht auf die zulässige Vollgeschossezahl angerechnet.</p> <p><u>Zu 2.3</u>                      Im Bereich des Reinen Wohngebiets (WR2) ist aufgrund der spezifischen Bestands- und Geländesituation eine absolute Höhenbegrenzung erforderlich. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 257 m ü. NN ermöglicht eine eindeutig nachvollziehbare und vollzugsfähige Steuerung der zulässigen Baukörperhöhe und stellt sicher, dass sich das Gebäude städtebaulich angemessen in das vorhandene Höhenprofil, u.a. auch bestehender Gebäudehöhen, einfügt.                      Parallel dazu ist die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal drei oberirdische Geschosse begrenzt. Ein Widerspruch zwischen Höhenkote und Geschossigkeit besteht nicht. Nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben sind nur solche Geschosse als oberirdische Geschosse zu definieren, deren Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche liegen (vgl. Art. 2 Abs. 7 BayBO). Geschosse, die vollständig oder überwiegend im Erdreich liegen – etwa Tiefgaragen oder eingeschüttete Untergeschosse – gelten als Keller- bzw. Tiefgaragen-geschosse und zählen nicht zur Vollgeschossezahl.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</p>	
<p><b>4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports</b>                      4.2. In den Teilbereichen "WA" und "WR2" sind unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) mit zugehörigen Abstellräumen, Müllräumen, Technikräumen sowie Fahrradabstellanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern diese vollständig überdeckt und begrünt werden. Die Tiefgarage ist nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).</p> <p><u>Einwendung:</u>                      Die Tiefgaragenzufahrt darf nicht wie geplant über die Grünwaldstraße erfolgen. Der Verkehr der Privatstraße wird hierdurch auf die Grünwaldstraße abgedrängt und verlagert. Zudem führt die zusätzliche Garagenzufahrt auf dem dann unübersichtlichen Areal des Wendehammers und insgesamt drei Garagen Ein- bzw. Ausfahrten mit dem Verkehr des Wendehammers zu aktuell nicht mittels Gutachten ermittelten Unfallgefährdungen.</p> <p><u>Forderung:</u>                      Zu der verkehrlichen Erschließung und Gesamtsituation des Verkehrs ist die Einschätzung der Gemeinde nicht ausreichend. Es gibt hierfür kein, den gesamten Umgebungsbebereich umfassendes Verkehrsgutachten das die voraussichtlichen Verkehrsbelastungen insbesondere der Grünwaldstraße und der Riemenschneiderstraße umfasst. Auch die geplanten Tiefgaragenzufahrten in diesen Straßen sind unter Zugrundelegung der aktuellen Straßensituationen und -belastungen durch das Gutachten zu überprüfen. Dies wird durch fehlenden öffentlichen Parkraum für den Ziel-, Quell- und Besucherverkehr</p>	<p>Auf die vorstehenden Ausführungen zu 2.2 wird verwiesen.</p> <p>Ein kausaler Zusammenhang zwischen der geplanten Tiefgaragenzufahrt und einer Verkehrsverlagerung von der privaten Erschließungsstraße auf die Grünwaldstraße ist nicht erkennbar. Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Riemenschneiderstraße. Demgegenüber ist die Tiefgaragenzufahrt als separate, eigenständige Zufahrt von der Grünwaldstraße sinnvoll und steht funktional nicht in Abhängigkeit zur privaten Erschließungsstraße.</p> <p>Die geplanten Garagen- und Tiefgaragenzufahrten im Bereich des Wendehammers begründen keine besondere oder gutachterlich zu untersuchende Unfallgefährdung. Die Ein- und Ausfahrtsbereiche unterliegen dem bauordnungsrechtlichen Sicherheitsstandard, die jedoch nicht im Bauleitplanverfahren nachzuweisen sind. Die planungsrechtliche Zulässigkeit begründet kein Unfallrisiko per se.</p> <p>Angesichts des begrenzten Umfangs der geplanten Nachverdichtung ist nur von einem moderaten Anstieg des Ziel- und Quellverkehrs auszugehen. Vor diesem Hintergrund wurde entschieden, keine gesonderte Verkehrsuntersuchung durchzuführen, da keine verkehrlich relevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Der Hessische Verwaltungsgerichtshof (vgl. HessVGH, U.v. 29.06.2016 - 4 C 1440/14.N - ZffIR 2016, 803 ...) entschied in einem anderen Fall, dass die Betroffenheit der Anlieger bei einer voraussichtlichen Zunahme des Verkehrs von bis zu</p>


Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p>auf dem geplanten Bauareal noch verstärkt. Dies wurde bereits bei der Sitzung des Bauausschusses am 24.03.2022 so festgestellt.                  Das Gutachten muss Bestandteil für einen Beschluss des Bebauungsplans sein.</p>	<p>200 Fahrzeugbewegungen täglich in der Regel nur geringfügig ist. Der Senat ist dieser Rechtsprechung ebenfalls gefolgt (vgl. BayVGH, B.v. 18.12.2023 - 2 N 21.859 - juris). Auch das Bundesverwaltungsgericht hat beschlossen, dass zusätzlicher Verkehr von 20 bis 30 Einzel- oder Doppelwohnhäuser als geringfügig einzustufen ist (vgl. BVerwG, U.v. 21.10.1999 - 4 CN 1.98 - NVwZ 2000, 807; ähnlich BayVGH, B.v. 19.8.2016 -9 NE 16.1512 - juris; ...). Da im Plangebiet nur eine vergleichsweise geringe Zahl weiterer Wohneinheiten realisiert wird, ist weder von einer erheblichen Mehrbelastung der bestehenden Infrastruktur noch von einer relevanten Zunahme verkehrlicher oder sicherheitsrelevanter Gefährdungen sowie Immissionen auszugehen. Seitens der zuständigen Fachabteilung Immissionsschutz des Landratsamtes bestehen auch keine Einwände gegen die Planung. Ein Verkehrsgutachten bzw. ein schalltechnisches Gutachten ist demnach weder bauleitplanerisch geboten, noch fachlich erforderlich. Ein Einwander kann kein Gutachten verlangen, wenn die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen und unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Fachbehörden zu dem Ergebnis gelangt, dass eine weitergehende Untersuchung nicht notwendig ist.</p>
<p><b>6 Verkehrsflächen</b>  <b>6.1 Verkehrliche Erschließung (Begründung)</b>                  Das Plangebiet ist über das innerörtliche Straßennetz von Estenfeld gut erreichbar. Die Haupterschließung für Bau und Betrieb erfolgt im Osten des Plangebiets über die bestehende Riemenschneiderstraße. Zusätzlich wird das Plangebiet durch einen Anschluss an den Wendehammer der Grünwaldstraße erschlossen, der eine weitere Anbindung an das öffentliche Straßennetz ermöglicht.</p> <p><u>Einwendung:</u>                  Zu der verkehrlichen Erschließung ist die Einschätzung der Gemeinde nicht ausreichend. Es gibt hierfür kein, den gesamten Umgebungsbereich umfassendes Verkehrsgutachten das die voraussichtlichen Verkehrsbelastungen insbesondere der Grünwaldstraße und der Riemenschneiderstraße umfasst. Auch die geplanten</p>	<p>Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p>Tiefgaragenzufahrten in diesen Straßen sind unter Zugrundelegung der aktuellen Straßensituationen und -belastungen durch das Gutachten zu überprüfen.</p> <p><u>Forderung:</u>                      Zu der verkehrlichen Erschließung und Gesamtsituation des Verkehrs ist die Einschätzung der Gemeinde nicht ausreichend. Es gibt hierfür kein, den gesamten Umgebungsbereich umfassendes Verkehrsgutachten das die voraussichtlichen Verkehrsbelastungen insbesondere der Grünwaldstraße und der Riemenschneiderstraße umfasst. Auch die geplanten Tiefgaragenzufahrten in diesen Straßen sind unter Zugrundelegung der aktuellen Straßensituationen und belastungen durch das Gutachten zu überprüfen. Das Gutachten muss Bestandteil der Abwägungen für einen Beschluss des Bebauungsplans sein.</p>	
<p><b>6. Verkehrsflächen (textliche Festsetzungen)</b>                      6.3 Im Einmündungsbereich des Planweges A sind in den Sichtbereichen (Sichtdreieck) keine Einfriedungen, baulichen Anlagen oder Bepflanzungen zulässig. Bestehende Anpflanzungen oder bauliche Anlagen, die die Sicht behindern, sind entsprechend zurückzuschneiden oder zu entfernen.</p> <p><u>Einwendungen:</u>                      * Die notwendige Feuereinfahrtszone ist nicht berücksichtigt und ersichtlich.                      * Es fehlt auf der gesamten Länge der Privatstraße, neben dem Wendehammer, mindestens eine bis zwei notwendige Bewegungsflächen (RiL) für die Feuerwehr. Diese sind im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.</p>	<p>Bewegungsflächen und Aufstellflächen nach DIN 14090 können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden und im vorliegenden Fall auch nicht unbedingt erforderlich, da die maßgeblichen Rettungsöffnungen eine Brüstungshöhe von unter 8 m aufweisen (vgl. Art. 5 BayBO). Allgemein gilt gem. Art. 12 BayBO, dass Bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Diese Detailplanung ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der nachgelagerten Objekt- bzw. Ausführungsplanung.</p>
<p><b>7. Begründung der textlichen Festsetzungen</b>                      7.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports                      Die Nicht-Anrechnung der Tiefgarage auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß §21a Abs. I BauNVO stellt sicher, dass die geplante Bebauungsdichte und die zulässige Gebäudehöhe nicht durch die Tiefgarage beeinträchtigt werden. Das ermöglicht eine harmonische städtebauliche Entwicklung und die Schaffung von zusätzlichem</p>	<p>Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p>Wohnraum, ohne das Stadtbild oder die geplante Nutzung des Grundstücks negativ zu beeinflussen.</p> <p><u>Einwendung:</u>                  Durch die extreme Hanglage des Areals handelt es sich bei der geplanten Tiefgarage im WR 2 (Grünwaldstraße) zwar um eine unterirdisch angelegte Garage, deren Zufahrt aber prinzipiell wie bei einer Einliegerwohnung, von der Erdgeschosebene zugänglich ist. Das Nachbarrecht spielt bei der Errichtung einer Tiefgarage eine Rolle, insbesondere wenn es zu Immissionen wie Lärm oder Erschütterungen kommt, die auf die angrenzenden Grundstücke wirken. Zudem ist die unfallgefährdende Gesamtsituation nicht ausreichend beurteilt worden. Ausreichende Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche. (fehlendes Gutachten)</p> <p><u>Forderung:</u>                  Aufgrund der Erschließungs- und verkehrlichen Situation ist das Verkehrsaufkommen für maximal drei Wohneinheiten vertretbar. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist durch die möglichen vielfachen Wohneinheiten auf dem geplanten Bauareal der FINr. 3889 zu erstellen.</p>	
<p><b>20. Brandschutz</b>                  siehe Einwendung zu 6.3</p> <p>20.2. Für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge ist eine lichte Mindestbreite von 3,50 m, auch bei Be- und Entladevorgängen sicher zu stellen. In regelmäßigen Abständen sind entsprechend große Ausweichflächen vorzusehen. Die ganzjährige Nutzbarkeit sind dauerhaft zu gewährleisten. Aufgrund der Länge sollte aus Sicht der Brandschutzdienststelle die Erschließungsstraße als Feuerwehrezufahrt ausgeführt und als solche gekennzeichnet werden.</p> <p><u>Einwendung:</u>                  Hier sind gem. des Flächenbedarfs der Feuerwehr in regelmäßigen Abständen entsprechende Bewegungsflächen gem. der Richtlinie einzuplanen und vorzugeben.                  Siehe auch Einwendung zu Ziff. 6 Verkehrsflächen</p>	<p>Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine als private Verkehrsfläche festgesetzte Zufahrt, deren Querschnittsbreiten und Wendemöglichkeiten bereits im Entwurfsstadium mit den einschlägigen technischen Regelwerken abgeglichen wurden. Die Straße weist eine Mindestfahrbahnbreite von 4,5 m auf und endet in einer Wendemöglichkeit, die die Anforderungen für Feuerwehrfahrzeuge erfüllt. Zudem sind in regelmäßigen Abständen Aufweitungen mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt, um das Begegnen von Fahrzeugen im Gegenverkehr zu ermöglichen. Die Planung wurde dem zuständigen Kreisbrandrat vorgestellt und abgestimmt; fachliche Einwände wurden nicht erhoben. Bewegungsflächen und Aufstellflächen nach DIN 14090 können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden und im vorliegenden Fall auch nicht unbedingt erforderlich, da die maßgeblichen Rettungsöffnungen eine Brüstungshöhe von unter 8 m aufweisen (vgl. Art. 5</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p><u>Einwendung:</u>                  Die Feuerwehrezufahrt ist bereits im Bebauungsplan textlich und zeichnerisch gem. dem Flächenbedarf der Feuerwehr (RiL) verbindlich festzulegen.                  Die Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind bereits im Bebauungsplan textlich und zeichnerisch gem. dem Flächenbedarf der Feuerwehr (RiL) verbindlich festzulegen.                  Siehe auch Einwendung zu Ziff 6 Verkehrsflächen</p>	<p>BayBO). Allgemein gilt gem. Art. 12 BayBO, dass Bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Diese Detailplanung ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der nachgelagerten Objekt- bzw. Ausführungsplanung.</p>
<p><b>7. Ableitung von Niederschlagswasser</b>                  7.1. Das Niederschlagswasser des gesamten Plangebietes, welches nicht auf den Grundstücken versickern oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer unterirdischen Anlage zur Regenrückhaltung zuzuführen und gedrosselt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Riemenschneiderstraße abzuleiten. Der Drosselabflusswert ist auf max. 16 l/s zu beschränken.</p> <p><u>Einwendung:</u>                  Die Gemeinde hat die Planungshoheit und die Verantwortung für die Aufstellung des Bebauungsplans. Die erforderliche Größe eines Beckens zur unterirdischen Regenrückhaltung wird nicht festgesetzt, da eine konkrete Berechnung durch ein erforderliches Gutachten fehlt. Durch das Gutachten ist auch festzustellen wo im Gelände dieses Regenrückhaltung erfolgen muss. (Topographie)</p> <p>Das Gutachten ist nachzuholen und dann sind verbindliche Festsetzungen festzulegen.</p> <p><b>Oberflächenwasser</b>  <u>Einwendungen:</u>                  Aufgrund des topographisch bedingten Höhenunterschieds der Privatstraße in Verbindung mit der überbauten Fläche ist sicherzustellen, dass der Belag so auszuführen ist, dass Regenwasser auch nach Jahren noch versickern kann und bei Starkregen</p>	<p>Die Entwässerungskonzeption des Plangebiets ist im Bebauungsplan eindeutig geregelt. Das Niederschlagswasser ist gemäß Festsetzung ausschließlich über eine unterirdische Rückhalteanlage gedrosselt in die bestehende Mischwasserleitung der Riemenschneiderstraße abzuleiten. Eine Ableitung über die Grünwaldstraße ist im Bebauungsplan (Festsetzung Nr. 7.1) ausdrücklich ausgeschlossen.</p> <p>Die Dimensionierung und Lage der Rückhalteanlage erfolgt standortbezogen im Rahmen der nachgelagerten Erschließungs- und Ausführungsplanung durch den Bauträger in Abstimmung mit dem Entwässerungsträger. Dies entspricht der üblichen Systematik, da die konkrete Bemessung technische Detailentscheidungen erfordert, die nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind. Der festgesetzte Drosselabflusswert von 16 l/s wurde vorab überschlägig berechnet, um zu gewährleisten, dass die vorhandene Infrastruktur hydraulisch nicht überlastet wird. Die Vorlage dieser Berechnung bzw. eines gesonderten umfangreichen hydrologischen Gutachtens wird im Rahmen der Bauleitplanung als nicht erforderlich erachtet, dies wurde auch auf Nachfrage seitens des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg bestätigt. Für die Bauleitplanung ist maßgeblich, dass die Regenwasserbewirtschaftung grundlegend gesichert ist. Die darüber hinausgehenden hydraulischen Detailnachweise sind Gegenstand der nachgelagerten technischen Entwurfs- und Ausführungsplanung und werden nach den hierfür</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p>Oberflächenwasser außerhalb der Regenrückhaltung nicht in die südlich gelegenen Straßen und Grundstücke laufen kann.</p> <p>In den Begründungen ist nicht ausreichend ermittelt und ausgewogen berücksichtigt, wie sich der Klimawandel mit Trockenperioden und Starkregenereignissen auswirken kann.</p> <p>Das Niederschlagswasser muss über die Riemenschneiderstraße abgeführt werden. Eine Abführung über die Grünwaldstraße ist nicht zulässig.</p> <p><u>Einwendung:</u>                  Es ist im Bebauungsplan festzulegen und sicherzustellen, dass das Oberflächenwasser ausschließlich und auch künftig nicht veränderbar in Richtung Riemenschneiderstraße abgeleitet wird. Ein Bypass in den Schmutzwasserkanal Grünwaldstraße ist über den Bebauungsplan dauerhaft zu untersagen.</p> <p>Es ist festzulegen, dass Oberflächenwasser des Wendehammers keinesfalls in die Grünwaldstraße oder deren Bebauungen abgeleitet wird.</p> <p><b>Regenrückhaltung und Kanalisation</b></p> <p><u>Einwendung:</u>                  durch die fehlende Höhenkote ist nicht nachvollziehbar, wo die geplante Kanalisation unter Berücksichtigung der Ableitung des Schmutzwassers und des Oberflächenwassers im Gelände erfolgen soll.</p> <p><u>Einwendung:</u>                  Das Gebiet südlich der Grundstücke FINrn 3880, 3887 und 3889, ist laut UmweltAtlas Teil der Wassergefahren (Oberflächenwasserabfluss und Sturzflut). Durch die übermäßige Bebauung und Versiegelung wird trotz dieser bekannten Wassergefahren eine zusätzliche Gefahrenquelle geschaffen, die einen bereits aktuell gefährdenden Oberflächenwasserabfluss verstärkt.</p>	<p>vorgesehenen technischen Regelwerken und behördlichen Fachprüfungen erbracht.</p> <p>Es ist nicht erforderlich, dass technische Detailfragen von jeder Bürgerin und jedem Bürger im Einzelnen nachvollzogen werden können. Maßgeblich ist vielmehr, dass diese Fragen im weiteren Verfahren fachgerecht, unter Anwendung der einschlägigen technischen Regelwerke, durch Fachleute geprüft und verbindlich umgesetzt werden. Die fachliche Kontrolle und Genehmigung erfolgt im Rahmen der zuständigen wasserrechtlichen und technischen Verfahren.</p> <p>Es liegt zudem im unmittelbaren Interesse der Gemeinde, dass keine Gefährdungen durch unzureichende Regen- oder Abwasserbewirtschaftung entstehen.</p> <p>Potenzielle Sturzflutgefährdung wurde geprüft; Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut weist keinen unmittelbaren Rückschluss auf eine konkrete Gefährdung einzelner Grundstücke aus. Lediglich im Bereich WR2 ist ein mäßiger Oberflächenabfluss möglich. Auch nach Einschätzung des Wasserwirtschaftsamtes besteht für das Plangebiet keine unmittelbare Sturzflutgefährdung, die einer baulichen Entwicklung entgegensteht.</p> <p>Für das Plangebiet resultieren hieraus keine Nutzungseinschränkungen und es ist auch kein zusätzlicher Regelungsbedarf notwendig.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)	
	 <p data-bbox="1234 874 2063 970">Auszug aus der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ "(https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweis- karte/index.htm)</p>
<p data-bbox="163 1059 837 1121"><b>4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)</p> <p data-bbox="163 1157 1189 1375">4.1. In dem Teilbereich "WR1" sind nur offene Garagen (Carports) innerhalb der Baugrenze zulässig. 4.2. In den Teilbereichen "WA" und "WR2" sind unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) mit zugehörigen Abstellräumen, Müllräumen, Technikräumen sowie Fahrradabstellanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern diese vollständig überdeckt und begrünt werden. Die Tiefgarage ist nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen (§ 21 a Abs. 1 BauNVO).</p>	<p data-bbox="1234 1059 1928 1090">Auf die vorstehenden Ausführungen zu 2.2 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p><u>Einwendung:</u>                  Nach der zeichnerischen Festlegung sind somit für WR 2 insgesamt 4 Vollgeschosse festgelegt, da nach Ziff. 4.2 nur die Tiefgarage nicht als Vollgeschoss anzurechnen ist. Nach Ziff. 2.3 sind nur insgesamt drei Vollgeschosse zulässig.                  Der Entwurf des Bebauungsplans ist in Ziff. 4.2 auf 3 Vollgeschosse anzupassen, d.h. Tiefgarage und zusätzlich 3 Vollgeschosse. Die festgesetzte max. Gebäudehöhe von 257 m ü. NN ist deshalb zu reduzieren.</p>	
<p><b>saP (Büro PLÖG)</b>                  Lt. Dem Abwägungsvorschlag der Abwägungstabelle (Nr. 05 Privat (Schreiben vom 09.12.2024 Anwaltsschreiben) Neubau von Wohngebäuden auf dem alten Gelände der Gärtnerei Wolz - artenschutzfachliche Untersuchung</p> <p><b>6. Naturschutz (Mauer- und Zauneidechsen)</b>                  Abwägungsvorschlag:                  Dabei wurde festgestellt, dass das Plangebiet als kein geeigneter Lebensraum für Zauneidechsen einzustufen ist. Auch im Bereich der nördlich angrenzenden Stützmauer konnten keine konkreten Hinweise auf ein Vorkommen festgestellt werden. Die Ergebnisse der artenschutzfachlichen Untersuchung wurden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p><u>Einwendung:</u>                  Diese Darstellung ist kein Inhalt in der artenschutzfachlichen Untersuchung des Büros PLÖG vom 13.02.2023 als Teil der Begründung, insofern also eine nicht belegte, nicht nachvollziehbare Äußerung/ Behauptung in der Abwägung.                  Die Aussage ist zu überprüfen und zu belegen. Die artenschutzfachliche Untersuchung ist erneut vorzunehmen und speziell diese Aussage zu belegen oder zu widerlegen.</p>	<p>Zu 6.                  Die artenschutzfachliche Untersuchung des Büros PLÖG vom 13.02.2023 beruht auf einem fachlich abgestimmten Untersuchungsszenario, das vor Beginn der Erhebungen zwischen dem beauftragten Fachbüro und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde festgelegt wurde.                  Auf eine gezielte Erfassung der Zauneidechse wurde fachlich begründet verzichtet; Zwar bestanden im Plangebiet selbst kleinräumig potenziell geeignete Strukturen, im näheren und weiteren Umfeld fehlen jedoch tragfähige Lebensräume, die das Vorkommen einer stabilen lokalen Population erwarten lassen (Versiegelungsgrad der Umgebung, Isolation durch Straßen, keine passenden Gartenstrukturen etc.). Vor diesem Hintergrund war nach fachlicher Einschätzung nicht von einem relevanten artenschutzrechtlichen Konflikt auszugehen.                  Unabhängig davon wurde im Rahmen der durchgeführten Begehungen auf Hinweise oder Zufallsfunde geachtet; entsprechende Beobachtungen wurden nicht festgestellt. Diese Vorgehensweise ist fachlich anerkannt und ausreichend. Auch aus den Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden ergibt sich kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf. Die naturschutzfachliche Bewertung ist damit abgeschlossen und ausreichend dokumentiert.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p><b>Festgesetzter baulicher Umfang GRZ/ Versiegelung</b>                  Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfswird der bauliche Umfang grundsätzlich festgelegt, in welchem Umfang und Ausmaß, gebaut werden kann.                  Der Bebauungsplan legt die zulässige GFZ fest, die bei der Baugenehmigung beachtet werden muss.</p> <p><u>Einwendung:</u>                  Für die Berechnung der GFZ werden Vollgeschosse und damit Wohnflächen festgesetzt. Die GFZ wird durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse übermäßig für eine (Aus-) Nutzbarkeit des Baugebiets angesetzt.                  Es bestehen keine ausreichenden Versickerungsmöglichkeiten für Oberflächenwasser. In den Bereichen WA, WR I und WR 2 durch die darin festgelegte übermäßige GRZ. So stehen durch die übermäßige Versiegelung für die Versickerung von Regenwasser insbesondere bei Starkregenereignissen nicht ausreichend Flächen für eine angemessene Versickerung zur Verfügung.</p> <p><u>Einwendung:</u>                  Es fehlt eine ausreichende rechtfertigende Begründung für die erheblich über dem Orientierungswert liegende GRZ. Die GRZ von 0,6 ist auf ein angemessenes Maß für WA- und WR-Bereiche zu reduzieren - § 17 BauNVO (0,35 - 0,4)</p> <p>Der baulichen Maßnahme zur Nachverdichtung wird eine zu hohe Bedeutung zugeordnet.</p> <p><u>Einwendung:</u>                  Die vorgebrachten Bedenken der umliegenden Anwohner des Ortsbereiches wurden im Rahmen der Abwägung nicht ausreichend gewichtet und entsprechend fehlerhaft abgewogen. Die Festlegung einer GRZ von 0,6 und damit eine vorsätzlich erhöhte Versiegelung von Grund und Boden verursacht Probleme mit der Versickerung insbesondere bei Starkregenereignissen. Darüber hinaus widerspricht dies dem immer wieder angeführten Grundsatz um sparsamen Umgang mit Grund und Boden.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird nur die Grundflächenzahl i.V.m Vollgeschossen und nicht die Geschossflächenzahl festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen. Zur stärkeren Berücksichtigung der nachbarlichen Belange wird die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von ursprünglich 0,6 auf 0,5 reduziert.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,5 überschreitet zwar die Orientierungswerte des § 17 BauNVO sowie die in der näheren Umgebung vorherrschenden GRZ, ist jedoch städtebaulich begründet und vertretbar. Bei den in § 17 BauNVO genannten Werten handelt es sich nicht um Obergrenzen, sondern um Orientierungswerte, von denen bei vorliegender besonderer städtebaulicher Situation abgewichen werden darf, sofern dies planerisch nachvollziehbar begründet ist (Siehe Begründung zu Bebauungsplan).</p> <p>Die zulässige Überschreitung der GRZ ist im Plangebiet insbesondere deshalb funktional notwendig, weil der v.a. Stellplätze anteilig der Grundflächenzahl zugerechnet werden muss. Ohne diese gesetzlich vorgesehene Überschreitung wäre die Erschließung der Grundstücke städtebaulich nicht sinnvoll realisierbar und die Funktionsfähigkeit des Baugebiets erheblich eingeschränkt.</p> <p>Hervorzuheben ist zudem, dass trotz der Zuordnung des Gebietes zur Innenentwicklung bewusst das Regelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gewählt wurde. Die Gemeinde hat sich damit für einen erhöhten Verfahrensumfang entschieden, obwohl die Gesetzgebung für derartige innerörtliche Entwicklungsflächen auch verkürzte Verfahren vorsieht. Durch das Regelverfahren werden ein Umweltbericht sowie der vollständige Nachweis der Kompensationsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff erforderlich. Diese bewusste Entscheidung sichert, dass etwaige Abweichung des Orientierungswertes durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ordnungsgemäß kompensiert wird und die ökologische Gesamtbilanz gewahrt bleibt.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</p>	
<p>Die Verwaltung der Gemeinde muss sich aktiv mit den Planunterlagen auseinandersetzen um sich ein umfassendes Bild von den geplanten Veränderungen zu machen, was hier ersichtlich nicht geschehen ist. Der Gemeinderat wurde hier sehenden Auges in einen sehr bedenklichen Beschluss getrieben.</p> <p>Bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs wurden auch die langfristigen Auswirkungen auf Umwelt und Umgebung nicht ausreichend berücksichtigt. Der beschlossene Bebauungsplan legt zuletzt genau den Grundstein für eine mögliche Bebauung, die interessanterweise der ersten eingereichten Bauvoranfrage der Grundstückseigentümer aus dem Jahr 2022 entspricht.</p>	<p>Die Einwendung, dass die Anwohner im Rahmen der Abwägung nicht ausreichend gewichtet und entsprechend fehlerhaft abgewogen wurden, wird zurückgewiesen. Die Belange der umliegenden Anwohner wurden im Rahmen der Abwägung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vollumfänglich erfasst, bewertet und gegeneinander sowie untereinander abgewogen. Eine fehlerhafte oder unzureichende Gewichtung ist nicht erkennbar.</p> <p>Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 stellt keine vorsätzliche oder vollständige Versiegelung von Grund und Boden dar, sondern definiert eine planerische Obergrenze gemäß § 19 BauNVO. Sie schließt ausdrücklich auch Nebenanlagen und Erschließungsflächen ein. Es bedeutet aber nicht, dass die Grundstücke tatsächlich in diesem Umfang versiegelt werden. Der tatsächliche Versiegelungsgrad hängt von der Detailplanung ab.</p> <p>Sämtliche fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen wurden ordnungsgemäß erfasst, inhaltlich ausgewertet und dem Gemeinderat rechtzeitig zur Verfügung gestellt. Den Gemeinderatsmitgliedern lag eine vollständige Abwägungstabelle mit den originalen Wortlauten der Stellungnahmen sowie den entsprechenden Abwägungsvorschlägen vor. Damit war gewährleistet, dass sich der Gemeinderat sowohl in zeitlicher als auch in inhaltlicher Hinsicht umfassend mit den vorgetragenen Einwendungen auseinandersetzen konnte.</p> <p>Die Sitzung vom 16.09.2025 wurde unter Beachtung der gesetzlichen Anforderungen durchgeführt. Beratung und Beschlussfassung erfolgten auf Grundlage der zusammengefassten Abwägungsvorschläge sowie der vollständigen Dokumentation aller eingegangenen Stellungnahmen. Das Baugesetzbuch schreibt weder eine bestimmte Form noch eine bestimmte Dauer der Diskussion vor; maßgeblich ist allein, dass eine ordnungsgemäße Abwägung aller relevanten Belange gemäß § 2 Abs. 3 BauGB erfolgt. Zudem wurden in dieser Sitzung die Stellungnahmen zum Vorentwurf abgewogen, deren Inhalte teilweise in die Überarbeitung des nun vorliegenden Entwurfs eingeflossen sind. Eine</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</p>	
	<p>ausführliche mündliche Diskussion im Gemeinderat ist nur insoweit erforderlich, wie einzelne Mitglieder Klärungsbedarf sehen oder Abweichungen von den vorliegenden Abwägungsvorschlägen beabsichtigen. Sind die Gemeinderatsmitglieder mit den vorgelegten Inhalten der Abwägungstabelle einverstanden, genügt die Beschlussfassung auf dieser Grundlage den gesetzlichen Anforderungen. Eine umfassende Debatte über jeden einzelnen Punkt ist bauplanungsrechtlich nicht vorgeschrieben.</p>
<p><b>Stützmauern (Niederschrift der Sitzung des Gemeinderats vom 21.05.2022)</b>                  Die Deckenoberkante der Privatstraße ist nicht definitiv festgelegt was zu Abgrabungen führen kann. Diese Abgrabungen im Bereich der nördlichen Stützmauern können dazu führen, dass Unterfangungen erforderlich werden, die den Bestand der vorhandenen Stützmauern sichern müssen.</p>	<p>Für die Standsicherheit und ordnungsgemäße Unterhaltung baulicher Anlagen ist in erster Linie der jeweilige Grundstückseigentümer verantwortlich. Dies umfasst insbesondere die Pflicht, die baulichen Anlagen in einem Zustand zu erhalten, der eine Gefährdung Dritter ausschließt (Verkehrssicherungspflicht). Eigentümer haben daher sicherzustellen, dass von bestehenden Stützmauern keine statischen Risiken und keine Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke ausgehen. Hierzu gehört auch die fortlaufende Überprüfung und erforderlichenfalls die fachgerechte Instandsetzung oder Ertüchtigung der betreffenden Bauwerke durch die Eigentümer.</p> <p>Es sollte auch im eigenen Interesse des zukünftigen Vorhabenträgers sein, während der Bauausführung keine Gefährdungslagen entstehen zu lassen. Dem zukünftigen Eigentümer wird auch empfohlen eine Beweissicherung durchzuführen. In der Praxis ist es daher Regelfall, dass vor Beginn der Arbeiten Beweissicherungsgutachten erstellt werden, um den baulichen Zustand angrenzender Anlagen zu dokumentieren und spätere Streitigkeiten zu vermeiden.</p> <p>Eine verbindliche Festlegung der Deckenoberkante der privaten Erschließungsstraße ist im Bebauungsplan weder erforderlich noch Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Der Bebauungsplan regelt die Lage, Breite und Funktion der Erschließungsfläche; die konkrete Höhenlage der Straße ist Bestandteil der nachgelagerten Straßen- und Ausführungsplanung. Etwaige Abgrabungen oder Anpassungen der</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p> <p><u>Einwendung:</u>                      Die Bedenken zu den Stützmauern wurden schon bei der Sitzung am 21.06.2022 erkannt. Es wurde beschlossen, dass ein Beweissicherungsverfahren im städtebaulichen Vertrag vertraglich festgelegt wird. Das ist, sollte es zu einem Beschluss kommen, im städtebaulichen Vertrag verbindlich festzulegen. Ein Beweissicherungsverfahren durch den Investor/ Bauträger ist durch Vertrag bindend zu vereinbaren (siehe auch Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 21.06.2022)</p>	<p>Höhenlage im Zuge der technischen Erschließung betreffen die Bauausführung, nicht jedoch die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens. Zudem ist festgesetzt, dass Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von max. 1,20 m zulässig sind.</p> <p>Ein Beweissicherungsverfahren betrifft ausschließlich Fragen der Bauausführung und privatrechtlichen Risikovorsorge. Solche Regelungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und können mangels Festsetzungskompetenz weder im Bebauungsplan noch im Rahmen der Abwägung verbindlich geregelt werden. Eine vertragliche Regelung von Beweissicherungsmaßnahmen liegt im Ermessen der Vertragsparteien und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Unabhängig vom Bauleitplanverfahren ist für die Standsicherheit und ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender baulicher Anlagen in erster Linie der jeweilige Grundstückseigentümer verantwortlich, insbesondere dann, wenn bereits unabhängig vom Vorhaben Zweifel an der Standsicherheit bestehen.</p>
<p><b>Städtebauliche Verträge</b>                      Der bislang geschlossene städtebauliche Vertrag betrifft nur die Aufstellung des Bebauungsplans und die Übernahme der Kosten dafür durch die Bauwerber.</p> <p><u>Einwendung:</u>                      Die Bauvoranfrage wurde ja wegen Unzulässigkeit der Bebauung nach § 34 BauGB abgelehnt, da die Grundstücke innerhalb eines bestehenden Baugebiets bestehen. (Zusammenhangsgebiet, aktueller FINPI)                      Der beigelegte Übersichtsplan zur Aufstellung des BPl beinhaltet nicht die der Gemeinde bereits damals bekannten Bebauungsvorhaben der Bauwerber.                      Vor einer möglichen Beschlussfassung über den Bebauungsplan ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, der die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten beinhaltet.</p> <p>Dazu gehören weiterhin auch die</p>	<p>Städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB sind Verträge, deren Abschluss allein im Ermessen der Gemeinde liegt und ausschließlich zwischen der Gemeinde und dem Bau-/Vorhabenträger erfolgt. Inhalt, Umfang und Regelungsgegenstände eines solchen Vertrags unterliegen der Vertragsfreiheit und sind nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Dritte, einschließlich Bürgerinnen und Bürger, haben in der Regel weder ein Mitspracherecht noch einen Anspruch auf Kenntnis oder Einflussnahme auf die Vertragsverhandlungen oder auf den Vertragsinhalt. Der städtebauliche Vertrag ist kein Instrument der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB und entfaltet keine unmittelbare Außenwirkung gegenüber Dritten.</p> <p>Für die Wirksamkeit des Bebauungsplans ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags rechtlich nicht erforderlich. Die planungsrechtliche</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p>* Neuordnung der Grundstücksverhältnisse,                  * die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen,                  * die Erschließung durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen,                  * die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts;                  * die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen                  * sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung;</p> <p>* entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung;                  * entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden.</p> <p>Die Planungshoheit und die grundsätzliche Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.                  Darüber hinaus sind entsprechende Bürgschaften zur Sicherstellung der Durchführung der Bebauung und für mögliche durch die Maßnahmen entstehende Schäden an Straßen und der Umgebungsbebauung festzuschreiben. Ebenfalls ist eine Absicherung für den Fall der Insolvenz des Investors oder Bauträgeres während der Baumaßnahmen erforderlich, damit in diesem Fall keine Bauruine entsteht.                  Dieser Vertrag ist als Teilergebnis des Abwägungsprozesses im Rahmen des Bauleitplanverfahren vor Beschluss des Bebauungsplans einzustellen und auszulegen. Der Öffentlichkeit und den TOB ist Einsicht zu gewähren. (Kontrolle und Überprüfung des gemeindlichen Handelns im Bauleitverfahren)</p>	<p>Zulässigkeit der Vorhaben sowie die Sicherstellung der Erschließung ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans und nicht aus einem ergänzenden Vertragswerk. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entfalten unmittelbare Rechtswirkung und sind von allen künftigen Grundstückseigentümern verbindlich einzuhalten.                  Ob, wann und mit welchem Inhalt ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird, ist eine separate vertragliche Angelegenheit, die außerhalb der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB liegt.</p> <p>Eine „Kontrolle oder Überprüfung des gemeindlichen Handelns“ erfolgt im Bauleitplanverfahren ausschließlich über die formellen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB sowie über die rechtliche Überprüfbarkeit der Satzung. Ein darüber hinausgehender Anspruch auf Einsicht in privatrechtliche Vertragswerke besteht weder für die Öffentlichkeit noch für die Träger öffentlicher Belange.                  Unabhängig davon bleibt festzuhalten, dass die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans nicht vom Abschluss oder Inhalt eines städtebaulichen Vertrags abhängt. Der Bebauungsplan entfaltet seine Bindungswirkung allein aus der Satzungsbeschlussfassung nach § 10 BauGB.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p><b>Städtebauliche Ordnung</b>                      Festgesetzte GRZ von 0,6 und damit 50% über dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO</p> <p><b>Einwendungen:</b>                      Innerorts, im bestehenden Ortsgefüge der Bebauung ist eine derart massive Bebauung nicht zulässig. Allenfalls ist das bei einer Neuausweisung in einem eigenen Baugebiet am Rande des bestehenden Ortes, (sicherlich künftig so beplan-/bebaubar, was aber bei den letzten Neuausweisungen nicht geschehen ist. Hier soll ein vollkommen anders geartetes und gestaltetes Baugebiet in eine seit mehr als 50 Jahren vorhandene Umgebungsbebauung eingeschoben werden.</p> <p>Ein Baugebiet mit diesen Festsetzungen mittels eines Bebauungsplans inmitten in einer bestehenden Bebauung ohne ausreichende Berücksichtigung auf die bereits bestehende Bebauung und Belange der Anwohner und der Umgebungsbebauung nicht zu beachten, zumal es sich keineswegs um eine nur moderate Bebauung, sondern wie im Bauausschuss bereits festgestellten massiven Bebauung, widerspricht einer geordneten Bauleitplanung.</p> <p>So wird der Hinweis des Landratsamtes Würzburg -Landesentwicklung- in der ersten Beteiligung der TOB hinsichtlich der Überschreitung vorsätzlich ignoriert und nur unzureichend, auch mit im Baurecht nicht berücksichtigungsfähigen wirtschaftlichen Interessen eines Investors begründet.</p> <p><b>Die Bedeutung der Grundflächenzahl in der städtebaulichen Planung</b>                      In der städtebaulichen Planung dient die GRZ als Steuerungsinstrument für die Bebauungsdichte. Sie gewährleistet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ausreichend unbebaute Flächen für Versickerung</li> <li>• optimalen Luftaustausch</li> <li>• notwendige Begrünung</li> <li>• charakteristische Gestaltung des Ortsbereichs</li> <li>• ausgewogene städtebauliche Entwicklung</li> </ul>	<p>Der Anregung wird teilweise entsprochen. Zur stärkeren Berücksichtigung der nachbarlichen Belange wird die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von ursprünglich 0,6 auf 0,5 reduziert.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,5 überschreitet zwar die Orientierungswerte des § 17 BauNVO sowie die in der näheren Umgebung vorherrschenden GRZ, ist jedoch städtebaulich begründet und vertretbar. Bei den in § 17 BauNVO genannten Werten handelt es sich nicht um Obergrenzen, sondern um Orientierungswerte, von denen bei vorliegender besonderer städtebaulicher Situation abgewichen werden darf, sofern dies planerisch nachvollziehbar begründet ist (Siehe Begründung zum Bebauungsplan).</p> <p>Die zulässige Überschreitung der GRZ ist im Plangebiet insbesondere deshalb funktional notwendig, weil der v.a. Stellplätze anteilig der Grundflächenzahl zugerechnet werden muss. Ohne diese gesetzlich vorgesehene Überschreitung wäre die Erschließung der Grundstücke städtebaulich nicht sinnvoll realisierbar und die Funktionsfähigkeit des Baugebiets erheblich eingeschränkt.</p> <p>Gerade für innerörtliche Flächen sieht der Gesetzgeber ausdrücklich die Nachverdichtung und Innenentwicklung vor. Ziel ist es, vorhandene Siedlungsbereiche weiterzuentwickeln und zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich zu vermeiden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist dabei das zentrale Instrument, um eine geordnete, steuerbare und an die Umgebung angepasste Entwicklung sicherzustellen.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden nicht losgelöst vom bestehenden Ortsgefüge, sondern unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen erarbeitet. Durch differenzierte Regelungen zu Bauweise, Wandhöhen, Geschosshöhe, Dachformen, GRZ und Erschließung wird eine maßvolle Einbindung in die vorhandene Bebauung gewährleistet. Dass die Umgebung kein einheitliches Erscheinungsbild aufweist, ist für gewachsene Ortslagen typisch und</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</p>	<p>rechtfertigt nicht die Annahme, es werde ein „fremdes“ Baugebiet eingeschoben.                      Der Hinweis auf eine angeblich „massive Bebauung“ stellt eine wertende Einschätzung dar, die durch die planerischen Festsetzungen nicht gedeckt ist. Die Bebauung ist in ihrer Höhenentwicklung klar begrenzt, die Zahl der Vollgeschosse beschränkt und die bauliche Dichte planerisch gesteuert. Eine ungeordnete oder überdimensionierte Entwicklung wird gerade durch den Bebauungsplan ausgeschlossen.</p> <p>Hervorzuheben ist zudem, dass trotz der Zuordnung des Gebietes zur Innenentwicklung bewusst das Regelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gewählt wurde. Die Gemeinde hat sich damit für einen erhöhten Verfahrensumfang entschieden, obwohl die Gesetzgebung für derartige innerörtliche Entwicklungsflächen auch verkürzte Verfahren vorsieht. Durch das Regelverfahren werden ein Umweltbericht sowie der vollständige Nachweis der Kompensationsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff erforderlich. Diese bewusste Entscheidung sichert, dass etwaige Abweichung des Orientierungswertes durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ordnungsgemäß kompensiert wird und die ökologische Gesamtbilanz gewahrt bleibt.</p>
<p><b>Ökologische Aspekte der Grundflächenzahl</b>                      Die GRZ ist ein wichtiges Instrument für nachhaltigen Umweltschutz und Stadtplanung. Sie verhindert die vollständige Versiegelung von Grundstücken und sichert ökologisch wertvolle Freiflächen.</p> <p>Diese unbebauten Bereiche erfüllen mehrere wichtige Funktionen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Natürliche Wasserregulation:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>• Versickerung von Regenwasser</li> <li>• Grundwasserneubildung</li> <li>• o Reduzierung von Überschwemmungsrisiken</li> </ul> </li> </ul>	<p>Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p><u>Einwendung:</u>                  Die o.g. Zwecke der GRZ als Steuerungselement werden hier wissentlich Übergängen und überproportional festgesetzt.                  Ein in den Abwägungen wiederholt aufgeführtes städtebauliches Konzept der Gemeinde ist nicht festgelegt und lässt sich, auch durch die zuletzt aufgestellten Bebauungspläne in der Gemeinde Estenfeld mit einer GRZ von 0,35 und 0,4 in WA und WR nicht nachvollziehen.</p>	
<p><b>Schutz der Umwelt durch die Grundflächenzahl</b>                  Die GRZ gewährleistet eine ausgewogene Balance zwischen bebauter und natürlicher Fläche. Unversiegelte Bereiche übernehmen dabei essenzielle ökologische Funktionen wie die Aufnahme und Filterung von Niederschlagswasser, was die Kanalisation entlastet und natürliche Wasserkreisläufe unterstützt.</p> <p><u>Einwendung:</u>                  In Zeiten des Klimawandels gewinnen die durch die GRZ geschützten Freiflächen zusätzlich an Bedeutung. Sie fungieren als natürliche Klimaanlage gegen örtliche Hitze Inseln, verbessern die Luftqualität und bieten wichtige Erholungsräume.                  Die GRZ verhindert dabei, dass wirtschaftliche Interessen zu übermäßiger Versiegelung führen, was hier nicht beachtet wird.</p> <p><u>Einwendung:</u>                  Die Abweichung von den Orientierungswerten des § 17 BauNVO zieht sich durch die gesamte Aufstellung des Bebauungsplans, sowohl in der ersten und nunmehr auch in der zweiten Version. Dies läßt keinen anderen Schluß zu, als dass die festsetzte überproportionale GRZ ihre Gründe zielgerichtet in einer wirtschaftlichen (Aus-)Nutzbarkeit dieses, für diese Art und Maß der baulichen Nutzung, nur eingeschränkt geeigneten Areals hat.</p>	<p>Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.</p> <p>Die Bedeutung unversiegelter Flächen im Hinblick auf Klimaanpassung und Mikroklima wird grundsätzlich anerkannt. Die Festsetzung einer GRZ steht diesen Zielen jedoch nicht entgegen.                  Klimarelevante Belange werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausdrücklich berücksichtigt. Vorgaben zur Begrünung, zur Regenwasserbewirtschaftung sowie zur baulichen Ausgestaltung – insbesondere zur Dachbegrünung – tragen zur Reduzierung von Hitzeeffekten und zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas bei.                  Darüber hinaus werden für den durch die Planung verursachten Eingriff Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese gehen über das hinaus, was bei einer Entwicklung nach § 34 BauGB erforderlich wäre, und stellen sicher, dass ökologische Belange umfassend berücksichtigt werden.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p>Letztlich nachvollziehbar, dass Investoren eine höhere GRZ und GFZ anstreben. Es liegt allerdings im Interesse der Gemeinde das Allgemeinwohl, die Nachbarschaftsbelange, die soziale Komponente und die verkehrlichen Probleme verstärkt, vor allem stärker als ein wirtschaftliches Interesse eines Bauwerbers oder Investors zu bewerten.</p>	<p>Die Entscheidungsfindung erfolgt auf Grundlage einer rechtzeitig vorgelegten Beschlussvorlage, welche dem Gemeinderat eine umfassende inhaltliche Auseinandersetzung mit den Inhalten und Belangen ermöglicht. Die Planungshoheit liegt damit ausschließlich bei dem Gemeinderat Estenfeld.</p>
<p><b>Übermäßige Bebauung und Versiegelung</b>                  Die Gemeinde spielt eine zentrale Rolle im B-Plan-Verfahren. Sie ist verantwortlich für die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen. Dabei muss sie die unterschiedlichen Interessen der verschiedenen Akteure, wie beispielsweise der Anwohner, der Investoren und der Umweltschutzverbände, berücksichtigen. Das B-Plan-Verfahren bietet daher die Möglichkeit der aktiven Mitgestaltung der räumlichen Entwicklung durch die Beteiligten.</p> <p><u>Einwendung:</u>                  Der Bebauungsplan legt die Art und Weise der baulichen Nutzung und Bebauung des Gebietes fest. Er dient mit der übermäßigen GRZ als verbindliche Grundlage für die zukünftige Entwicklung und Nutzung des Gebietes.</p>	<p>Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.</p>
<p><b>Nachverdichtung und GRZ</b>  <i>Die Überschreitung der GRZ bedarf einer städtebaulichen Begründung, die umso ausführlicher ausfallen muss, je höher die Überschreitung ist; die insoweit für die Abwägung relevanten Aspekte müssen in die Planung eingestellt und in der Begründung dargelegt werden. VGH Entscheidung aus 2024</i></p> <p><u>Einwendung:</u>                  Bei der durch den Bebauungsplanentwurf entstehenden verbindlichen Festsetzung (Bebauung) wird nicht nur geringfügig die zulässige Ober-/Orientierungsgrenze für die Grundflächenzahl überschritten werden und durch die geplante, keineswegs moderate Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich, werden bodenrechtliche Spannungen drohen, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen.</p>	<p>Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p>Das Baulandmobilisierungsgesetz setzt auf Nachverdichtung bei Baulücken im innerörtlichen Bereich und nicht auf erhöhte Bebauungsdichte durch überdimensionierte Bebauung.</p> <p>Eine Steigerung der Siedlungsdichte bedeutet nicht automatisch eine erhebliche Steigerung der Bebauungsdichte, eine überdurchschnittlich erhöhte GRZ und durch Geschosswohnungsbau eine erhebliche GFZ, sondern kann auch als verdichtender Einfamilienhausbau verwirklicht werden. (Regionalplan WÜ 2)</p> <p><u>Einwendung:</u>                  Fehlinterpretation in der Abwägung von Siedlungsdichte und Bebauungsdichte</p>	<p>Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.</p> <p>Je nach städtebaulichem Konzept, Grundstückszuschnitt, Lage, Erschließung und Bauweise kann eine höhere Siedlungsdichte sowohl durch kleinteilige als auch durch kompaktere Bauformen erreicht werden. Entscheidend ist die Gesamtkonzeption der städtebaulichen Entwicklung, nicht die isolierte Betrachtung einzelner Kennzahlen.</p> <p>Das Baugesetzbuch eröffnet der Gemeinde bewusst einen weiten planerischen Gestaltungsspielraum, wie Ziele der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Flächensparsamkeit umgesetzt werden können. Der Bebauungsplan nutzt diesen gesetzlichen Rahmen, indem er die bauliche Entwicklung differenziert über GRZ, Gebäudehöhen, Zahl der Vollgeschosse und Bauweise steuert.</p> <p>Eine Fehlinterpretation von Siedlungs- und Bebauungsdichte liegt daher nicht vor.</p>
<p>Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist der Leitbegriff der Bauleitplanung. Sie ist Maßstab für die Befugnis wie für die Pflicht zu Aufstellung von Bauleitplänen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll dazu beitragen die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.</p> <p>Die Bauleitplanung verfolgt mehrere städtebauliche, soziale und ökologische Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geordnete Siedlungsentwicklung – Vermeidung ungeplanter oder übermäßiger Bebauung</li> <li>• Funktionsgerechte Stadt-/ Ortsgestaltung – Trennung oder Kombination von Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsflächen</li> <li>• Umweltschutz und Nachhaltigkeit – Berücksichtigung von Naturschutz, Grünflächen und Wasserwirtschaft</li> <li>• Verkehrsplanung - Optimale Erschließung und Nutzung von Straße</li> </ul>	<p>Der Einwand, es fehle ein durchgängiges und schriftlich fixiertes Gesamtkonzept für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde, ist unbegründet. Die Gemeinde Estenfeld verfügt seit dem Jahr 2016 über ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), das als strategischer Orientierungsrahmen für die gemeindliche Entwicklung dient.</p> <p>Zwar enthält das ISEK keine parzellenscharfen oder verbindlichen Aussagen zur Entwicklung des vorliegenden Plangebiets; das betroffene Grundstück wird jedoch im Rahmen der Bestandsanalyse ausdrücklich als gering genutzte Fläche innerhalb eines Bereichs mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhäusern eingeordnet. Damit steht die Entwicklung des Plangebiets im Einklang mit den grundsätzlichen Zielsetzungen des ISEK zur Innenentwicklung und Aktivierung innerörtlicher Flächenpotenziale.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz der Nachbarschaft- Regelung von Abständen, angemessenen Bauhöhen und Lärmschutz</li> </ul> <p><u>Einwendung:</u>                  Es fehlt ein durchgängiges und niedergeschriebenes Konzept für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und beinhaltet nicht ausreichend ermittelte Abwägungen.</p>	<p>Unabhängig davon verlangt das Baugesetzbuch kein gesamtgemeindlich fortgeschriebenes Leitbild oder Entwicklungsprogramm als zwingende Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans. Maßgeblich ist vielmehr, dass die Planung den Anforderungen des § 1 BauGB entspricht, insbesondere der städtebaulichen Erforderlichkeit sowie einer ordnungsgemäßen Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Verfahren erfüllt.</p>
<p>Ein Bebauungsplan setzt die Festlegungen des Flächennutzungsplans rechtsverbindlich für einzelne Baugebiete um. Er enthält konkrete bauliche Vorgaben, an die sich Grundstückseigentümer und Bauherren halten dürfen bzw. müssen.</p> <p><u>Einwendung:</u>                  Dabei sind die privaten Investitionsinteressen (Wirtschaftlichkeit) eines Bauwerbers/ Investors in Bezug auf eine hohe bauliche (Aus -) Nutzbarkeit von Grundstücken eben keine städtebaulichen Gründe.</p>	<p>Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.</p> <p>Die städtebaulichen Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans und der Bedarf sind in der Begründung umfassend ausgeführt. Die Erforderlichkeit der Planung ist dort nachvollziehbar hergeleitet und ausreichend belegt.</p>
<p><b>(Aus-)Nutzbarkeit (wirtschaftliches Interesse)</b>                  Festlegung einer GRZ von 0,6 (übermäßige Bebauung zzgl. Versiegelung)                  * der Bebauungsplan legt die Art und Weise der baulichen Nutzung verbindlich fest                  * mit der überdimensionierten GRZ dient er als verbindliche Grundlage für die zukünftige Bebauung des Baugebietes                  * Der baulichen Verdichtungsmaßnahme wird eine überdimensionale Bedeutung zugerechnet, auch mit Wirtschaftlichkeit begründet, während die Interessen der Allgemeinheit keine Beachtung finden; Wirtschaftlichkeit findet in der Bauleitplanung keine Festlegung                  * Die Zweckbindung des § 17 BauNVO wird unterlaufen</p> <p><b>Zweckbindung des § 17 BauNVO</b>                  In der städtebaulichen Planung dient die GRZ als Steuerungsinstrument für die Bebauungsdichte.</p>	<p>Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p>Sie gewährleistet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ausreichend unbebaute Flächen für Versickerung</li> <li>• optimalen Luftaustausch</li> <li>• notwendige Begrünung</li> <li>• charakteristische Gestaltung des Gemeindegebiets</li> <li>• ausgewogene städtebauliche Entwicklung</li> <li>• ausreichende Versickerung von Grundwasser</li> <li>• Grundwasserneubildung</li> <li>• Reduzierung von Überschwemmungs-/Starkregenrisiken</li> </ul> <p>➤ die GRZ ist ein wichtiges Instrument der städtebaulichen Ordnung. Sie verhindert z. B. die übermäßige Versiegelung von Grundstücken.</p>	
<p>In den Zeiten des Klimawandels gewinnen die durch die GRZ geschützten Freiflächen zusätzlich an Bedeutung. Diese werden hier derart reduziert, dass mit erheblichen negativen Auswirkungen gerechnet werden kann.</p> <p><u>Einwendung:</u>                  keine ausreichende Berücksichtigung der Zweckbindung des § 17 BauNVO und der zu erwartenden Trockenperioden und Starkregenereignisse</p>	<p>Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.</p>
<p><b>Nachverdichtung und Baulückenschließung</b>                  Baulücken im Innenbereich! Auf den Bauzusammenhang kommt es an!</p> <p>Ein Grundstück gehört nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zum Innenbereich, wenn es innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt.                  Die Grundstücke FINRn 3880, 3887, 3889 liegen innerhalb eines Bebauungszusammenhangs, die nach der Verkehrsanschauung und auch nach dem Flächennutzungsplan Bauland (WA) ausgewiesen sind, und bei denen die umgebenden Grundstücke einen derart prägenden Einfluss auf die Art und Maß der Bebauung ausüben, dass allein</p>	<p>Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p> <p>dadurch eine städtebauliche Ordnung gewährleistet wird. Es verbietet sich, allein von der Größe einer bebauungsfreien Fläche auf eine Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs zu schließen.</p> <p>Die Bauvoranfrage der Bauwerber wurde am 24.03.2022 im Bauausschuss behandelt und die Unzulässigkeit der angefragten Bebauung festgestellt. Die Aufstellung eines Bebauungsplans durch den Bauausschuss angeregt und beschlossen wurde nicht begründet.</p> <p><u>Einwendung:</u> Eine Bebauung nach § 34 BauGB ist grundsätzlich, allerdings nicht mit den eingereichten Bauvorhaben, der geplanten Bebauung zulässig. Was so festgestellt wurde. Die Aufstellung eines im Regelverfahren geplanten Bebauungsplans für diese Grundstücke ist nur wegen der besonders gewünschten und geplanten Bebauung durch die Bauwerber erforderlich. Der eigentlich vernünftige Gedanke der sinnvollen Nachverdichtung wird hier wissentlich fehlinterpretiert. Es geht im Baulandmobilisierungsgesetz um nachträgliche angepasste Bebauung innerörtlicher Freiflächen im Rahmen der umgebenden gewachsenen Bebauung.</p> <p>Die Argumente „Wohnraumbedarf“ und „Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden“ sind nicht neu und wurden bei den letzten Ausweisungen von Baugebieten und der Aufstellung dieser Bebauungspläne auch nicht flächensparend umgesetzt.</p>	
<p><b>Baulandmobilisierungsgesetz</b> Durch dieses Gesetz soll in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus erfolgen können, wenn die Befreiung unter ausreichender Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.</p> <p>Es muss auch künftig gewährleistet bleiben, dass Befreiungen nur bei einer städtebaulich befriedigenden Lösung zum Tragen kommen, zumal durch die Befreiung nicht gewährleistet ist, dass auch bezahlbarer Wohnräume entsteht.</p>	<p>Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p><u>Einwendung:</u>                  Die vielfältigen Belange der Einwender werden in den Abwägungen, ebenso wie die nachbarlichen Interessen nicht ausreichend gewürdigt, wie auch § 34 BauGB eine maßvolle Anpassung der Bebauung fordert. Ein angespannter Wohnungsmarkt liegt nicht an, wie die Abwägungen zeigen, und die planerischen Zielsetzungen für den wohnungspolitischen Handlungsbedarf sind für eine derartige Bebauung nicht erforderlich. Einen Bezug zu angespannten Wohnungsmärkten aufzurufen und sich darauf zu beziehen, kann nicht hergestellt werden. Es steht insgesamt ausreichend innerörtlicher Bau- raum zur Verfügung der durch die Gemeinde aktiviert werden könnte, was bisher nie geschehen ist.</p> <p><u>Einwendung:</u>                  Weshalb jetzt, ausgerechnet bei diesen Grundstücken, die nach Form und Lage eingeschränkt geeignet sind, mittels eines Bebauungsplans andere, weitreichende Festsetzungen getroffen werden, kann nur völliges Unverständnis hervorrufen. Diese Entscheidung hat Folgen für die nächsten Generationen. Eine förderliche städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Estenfeld und deren Ziele innerhalb der bestehenden Umgebungsbebauung durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist nicht ersichtlich. Der vorliegende Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans ist insgesamt in Frage zu stellen und aufzuheben.</p>	
<p><b>Abfallwirtschaft</b>                  gem. Abfallwirtschaftssatzung des Kommunalunternehmens des Landkreises Würzburg (KU)</p> <p>13 Holsystem                  (!) Beim Holsystem werden die Abfälle nach Maßgabe der §§ 14 bis 16 am oder auf dem anschlusspflichtigen Grundstück abgeholt.</p> <p>§ 15 Kapazität, Beschaffung, Benutzung und Bereitstellung der Abfälle im Holsystem ( Abs. 8 )</p>	<p>Die Müllbehälter sind am Abholtag durch die jeweiligen Grundstückseigentümer im Bereich der öffentlich zugänglichen Fläche bereitzustellen. Die hierfür erforderlichen Flächen sind vom Bauträger so auszugestalten, dass die Behälter weder Verkehrswege behindern noch die Verkehrssicherheit beeinträchtigen und gleichzeitig für die Müllabfuhr gut erreichbar sind. (siehe auch Begründung Kapitel „ Das im Bebauungsplan festgesetzte Sichtdreieck dient der verkehrlichen Sicherheit und ist zwingend freizuhalten. Der Bauträger hat die Aufstellflächen für die Müllbehälter so auszugestalten, dass das Sichtdreieck jederzeit uneingeschränkt gewährleistet bleibt. Die konkrete Organisation der Müllbereitstellung (Standort, Abschirmung, zeitliche</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p>1. Die Abfallbehältnisse sind vom Anschlusspflichtigen nach den Weisungen der mit der Abholung beauftragten Personen am Abholtag bis spätestens 6 Uhr an einer öffentlichen und unter Berücksichtigung der Unfallverhütungsvorschriften anfahrbaren Verkehrsfläche so aufzustellen, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust angefahren und entleert werden können.</p> <p>2. Nach der Leerung sind sie vom Anschlusspflichtigen unverzüglich wieder auf das Grundstück zurückzubringen.</p> <p>3. Können Grundstücke vom Abfuhrfahrzeug nicht, nur unter erheblichen Schwierigkeiten, nur mit einer Gefahr für die Verkehrssicherheit oder nur unter Verstoß gegen Unfallverhütungsvorschriften angefahren werden, haben die Überlassungspflichtigen die Abfallbehältnisse selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche zu verbringen; Satz 2 gilt entsprechend.</p> <p>4. Fahrzeuge und Fußgänger dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehältnisse nicht behindert oder gefährdet werden.</p> <p>5. Weitere Anforderungen an die Bereitstellung der Behältnisse können durch Bekanntmachung angeordnet werden.</p> <p><u>Einwendung:</u>                  An der öffentlichen Grünwaldstraße (Wendehammer) und an der öffentlichen Riemen-schneiderstraße können die Müllbehältnisse nicht entsprechend aufgestellt werden. Die Bereitstellung muss auf dem eigenen Gelände erfolgen. Die Müllgefäße sind in Richtung der öffentlichen Straßen hinter einer Sichtbarriere aufzustellen. (Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzulegen)</p>	<p>Bereitstellung) ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern Bestandteil der Grundstücksnutzung und der Vollzugspraxis der Abfallentsorgung. Für entsprechende Detailregelungen fehlt dem Bebauungsplan die Festsetzungskompetenz.</p>
<p><b>Alternativplanungen</b>  <u>Einwendung:</u>                  Die in der Gemeinderatssitzung am 16.09.2025 erwähnten Alternativplanungen, die nicht zum Zuge kamen, weil nicht realisierbar, sind nirgends erkennbar, veröffentlicht oder dargestellt, wurden nicht aufgezeigt und sind somit nicht überprüfbar ob und welche Alternativen geprüft und ob diese tatsächlich in Erwägung gezogen wurden.</p>	<p>Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinde nicht dazu, sämtliche denkbaren Alternativen detailliert zu dokumentieren oder öffentlich auszulegen. Im Rahmen der Abwägung wurde entschieden, dass die gewählte städtebauliche Lösung die bestgeeignete und verhältnismäßige Planungsvariante darstellt. Die wesentlichen Erwägungen hierzu sind in der Begründung und v.a. im Umweltbericht unter Kapitel 12 „Alternative Planungsmöglichkeiten“ nachvollziehbar dargestellt.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p>Ein Baugebiet am Ortsrand ist keine Alternativplanung für das geplante innerörtliche Bauareal. Eine Alternativplanung umfasst bspw. eine angemessene GRZ, keine überproportionale Versiegelung und moderatere realistisch angepasste Bebauung.</p> <p><u>Einwendung:</u>                  Nr. 10 Privat (Schreiben vom 09.12.2024) Ziff. 1.15 (fehlen jegliche Alternativplanungen)</p> <p><u>Abwägung:</u>                  Innerhalb des Plangebiets wurden verschiedene städtebauliche Erschließungs- und Bauungsvarianten untersucht. Der nun vorliegende Entwurf stellt nach umfassender Abwägung die funktional, städtebaulich und freiraumplanerisch überzeugendste Lösung dar.                  Aufgrund der begrenzten Breite des Geltungsbereichs ist lediglich die Anlage eines einseitigen Erschließungswegs sinnvoll realisierbar. Dieser ist entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vorgesehen, wodurch südlich davon bebaubare Grundstücke mit einer optimalen Ausrichtung nach Süden entstehen. Dies ermöglicht eine hochwertige Gestaltung privater Freiflächen (z. B. Gärten, Terrassen) im Hinblick auf den natürlichen Sonnenverlauf und trägt zur Steigerung der Wohnqualität bei.                  Eine weitergehende Verpflichtung zu Darlegung oder dokumentierten Offenlegungen sämtlicher geprüfter Alternativen besteht nicht.</p> <p><u>Einwendung:</u>                  Diese Alternativplanungen sind allerdings durchaus abwägungsrelevant und bei einer zielgerichteten Abwägung als Information für die Auslegung und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchaus von großem Interesse um das gemeindliche Handeln nachvollziehen und überprüfen zu können. Der Hinweis auf die Verpflichtung zur Darlegung ist so nicht tragbar, da es sich um eine absolut relevante Abwägung handelt.</p> <p><u>Forderung:</u>                  Im Rahmen der folgenden Abwägungen sind die Alternativplanungen der Gemeinde offenzulegen.</p>	<p>Zudem sind die Gründe für die einzelnen Festsetzungen im Bebauungsplan ausführlich dargelegt und nachvollziehbar hergeleitet. Damit ist transparent aufgezeigt, aus welchen städtebaulichen, funktionalen und rechtlichen Erwägungen die jeweiligen Festsetzungen resultieren.</p> <p>Eine weitergehende oder gesonderte Darstellung der Alternativen ist bauplanungsrechtlich nicht erforderlich. Maßgeblich ist allein, dass der Bebauungsplan städtebaulich gerechtfertigt ist und die Belange ordnungsgemäß abgewogen wurden – dies ist vorliegend der Fall.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<b>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b>	
<p><b>Abwägungen zu den bisherigen Einwendungen</b> Die letzte Teilabwägung führte in wenigen Teilen zu einer Überarbeitung des BPl-Entwurfs und einer Neuauslegung. Die Einwander sind einhellig der Ansicht, dass die Abwägungstatbestände nicht richtig gewichtet und nicht vorurteilsfrei gegen und untereinander abgewogen wurden.</p> <p><b>Einwendung: Abwägungsfehler</b> Es werden in Gesamtheit die unmittelbar benachbarten Anwohner, durch die fehlenden öffentlichen Parkräume auch die umliegenden Anwohner der das Baugebiet umgebenden Straßen benachteiligt, obwohl dies mit einfachen Festlegungen nicht notwendig wäre.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* Berücksichtigung von Form und Lage der Grundstücke</li><li>* überhöhte GRZ</li><li>* überproportionale Versiegelung von Flächen und Boden</li><li>* keineswegs an die Umgebungsbebauung moderate angepasste Bebauung</li><li>* kein verfügbarer öffentlicher Parkraum innerhalb des Bebauungsgebiets, damit zusätzliche verkehrliche Belastung der umgebenden Straßen (fehlendes Verkehrsgutachten)</li><li>* letztlich sind alle Anforderungen analog der ersten eingereichten Bauvoranfrage der Grundstückeigentümer im Bebauungsplan beinhaltet und sogar erweitert</li></ul> <p>Durch den Ziel-/Quell-, und Besuchsverkehr werden verstärkte Einwirkungen auftreten. Aufgrund der fehlenden öffentlichen Stellplätze im Baugebiet ist eine zusätzliche Belastung der Parksituation in den Umgebungsstraßen, insbesondere in der Riemenschneiderstraße und Grünwaldstraße zu erwarten. Letztlich wird sich das aber auf alle umgebenden Straßen auswirken.</p>	Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p>Die Durchführung der Abwägung in der Sitzung des Gemeinderats am 16.09.2025 nach einem langen durchgängigen, oft schwer zu verstehenden Vortrag durch die Planungsschmiede Braun über alle Einwendungen der 149 Seiten hinweg, ohne Besprechung der einzelnen Einwendungen, ohne mögliche Rück- und Nachfragen des Gremiums durchzuführen sowie die anschließende Beschlussfassung widerspricht dem regelmäßigen Verfahren zur Durchführung der Abwägungen der Einwendungen bis zur Beschlussfassung.</p> <p><u>Einwendung:</u>                  Die durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Planungsschmiede Braun getroffenen Abwägungen wurden anhand einer Abwägungstabelle in Ausschnitten über alle 149 Seiten Hinweise und Einwendungen in einem Monologen Vortrag durch einen Mitarbeiter der Planungsschmiede vorgelesen, um dann mit einer einzigen Abstimmung einen Beschluss zu den Abwägungen zu fassen. Dies widerspricht dem vorgegebenen Verfahren für Abwägungen, die bei anderen Aufstellungen zu Bebauungsplänen auch entsprechend anders durchgeführt wurden. Die dort jeweils festgelegten GRZ für die Grundstücke sind Ihnen ja bekannt und benötigen keine besondere Erwähnung.</p> <p>Daraus resultieren auch Abwägungsdefizite da bei der Aufstellung des Plans zwar eine Abwägung stattfand, dabei aber abwägungsrelevante gewichtige Belange (sowohl öffentliche als auch private) nicht ausreichend ermittelt, bedacht oder berücksichtigt wurden.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im öffentlichen Interesse. Ziel ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der Belange der Allgemeinheit. Die Gemeinde ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB verpflichtet, die Bauleitplanung eigenverantwortlich vorzubereiten und durchzuführen – auch dann, wenn ein privates Planinteresse Auslöser des Verfahrens ist. Sämtliche im Rahmen der Beteiligung fristgemäß eingegangenen und abwägungsrelevanten Anregungen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p> <p>Zur fachlichen Unterstützung bei der Erstellung des Bebauungsplanes sowie bei der Vorbereitung der Abwägung kann sich die Gemeinde qualifizierter Planungsbüros bedienen. Der Gemeinderat, als die „Vertretung der Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürger“ (Art. 30 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern), hat abschließend das Entscheidungsrecht über den Inhalt des Bebauungsplanes sowie über den Umgang der eingegangenen Stellungnahmen. Die Entscheidungsfindung erfolgt auf Grundlage einer rechtzeitig vorgelegten Beschlussvorlage, welche dem Gemeinderat eine umfassende inhaltliche Auseinandersetzung mit den Inhalten und Belangen ermöglicht. Die Planungshoheit liegt damit ausschließlich bei dem Gemeinderat Estenfeld.</p> <p>Eine ausführliche mündliche Diskussion im Gemeinderat ist nur insoweit erforderlich, wie einzelne Mitglieder Klärungsbedarf sehen oder Abweichungen von den vorliegenden Abwägungsvorschlägen</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p> <p>Bei der Gemeinderatssitzung am 16.09.2025 wurden die Einwendungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nicht wie üblich im Einzelnen vorgetragen und durch den Gemeinderat abgewogen. Die anwesenden über 50 Betroffenen und Interessierten waren im Ratssaal auch nicht bei dieser Ratssitzung, deren Brisanz im Vorfeld bekannt war, angemessen unterzubringen. Diverse Interessierte konnten die Sitzung nur außerhalb des Ratssaals bei geöffneter Eingangstür verfolgen. Der Großteil der Interessierten musste die Sitzung stehend, soweit möglich, verfolgen.</p>	<p>beabsichtigen. Sind die Gemeinderatsmitglieder mit den vorgelegten Inhalten der Abwägungstabelle einverstanden, genügt die Beschlussfassung auf dieser Grundlage den gesetzlichen Anforderungen. Eine umfassende Debatte über jeden einzelnen Punkt ist bauplanungsrechtlich nicht vorgeschrieben.</p> <p>Eine Gemeinderatssitzung ist keine Bürgerversammlung und kein Beteiligungsformat im Sinne des Baugesetzbuchs. Nach der kommunalrechtlichen Systematik sind Gemeinderatssitzungen öffentliche Sitzungen, bei denen Bürgerinnen und Bürger Zuhörerrechte, jedoch keine Mitwirkungs-, oder Rederechte haben. Eine Verpflichtung, Einwendungen der Öffentlichkeit in der Sitzung einzeln vorzutragen oder öffentlich zu diskutieren, besteht rechtlich nicht.</p> <p>Die verbindliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange erfolgt ausschließlich in den gesetzlich geregelten Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB.</p>
<p><b>Beweissicherungsverfahren</b>  <u>Einwendung:</u>                  Auch wenn die Gemeinde Estenfeld auf zivilrechtliche Ansprüche der Anwohner gegenüber dem dann ausführenden Bauunternehmen verweist, stellen die massiven Erdbebewegungen mit mehreren tausend Kubikmetern Abraum eine hohe Gefahr für die Bausubstanz der Umgebungsbebauung, Gebäude, Einfriedungen und Straßen dar. Die Gemeinde hat die Planungshoheit und ist grundsätzlich bei der Ausstellung eines Bebauungsplans verpflichtet mögliche Schadensereignisse im Voraus einzukalkulieren und zu berücksichtigen.</p> <p>Aufgrabungsarbeiten, Erdbauarbeiten und Bauarbeiten auf einem Grundstück können nicht nur für den Verursacher, sondern auch für die Nachbarn weitreichende Folgen haben. Insbesondere, wenn durch diese Maßnahmen Bodenbewegungen entstehen, die Setzungsschäden am Nachbargrundstück verursachen, kann ein Nachbarschaftsstreit schnell entflammen. Das Nachbarrecht sieht vor, dass Eigentümer bei der Nutzung ihres Grundstücks Rücksicht auf die Rechte ihrer Nachbarn nehmen müssen, um Schäden zu</p>	<p>Ein Beweissicherungsverfahren betrifft ausschließlich Fragen der Bauausführung und privatrechtlichen Risikovorsorge. Solche Regelungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und können mangels Festsetzungskompetenz weder im Bebauungsplan noch im Rahmen der Abwägung verbindlich geregelt werden. Eine vertragliche Regelung von Beweissicherungsmaßnahmen liegt im Ermessen der Vertragsparteien und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p>vermeiden. Dies gilt auch für gemeindliche Vorhaben wie bei der Aufstellung eines Bebauungsplans.</p> <p>In solchen Fällen kann ein Ausgleichsanspruch für die betroffenen Nachbarn entstehen, die durch die Erschütterungen oder Veränderungen ihres Grundstücks in ihrem Eigentumsrecht beeinträchtigt werden. Hier stellt sich oft die Frage der Beweislast und welcher Rechtsanspruch tatsächlich besteht. Die Gemeinde entzieht sich der Verantwortung zur Beweissicherung indem die Verantwortung auf den Bauträger/ Investor übergeht und Regressansprüche nur privatrechtlich ermöglicht werden sollen.</p> <p><u>Einwendung:</u>                  Ein verpflichtendes Beweissicherungsverfahren für die Umgebungsbebauung ist, wie in der Sitzung am 21.06.2022 protokolliert, in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.                  Darüber hinaus sind Bürgschaften erforderlich und festzusetzen, da Schäden meist nicht unmittelbar zugeordnet, sondern oft erst nach Jahren erkannt werden.</p>	
<p><b>Art. 8 Baugestaltung BayBO</b>  <sup>1</sup>Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken.  <sup>2</sup>Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten</p> <p>Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs wird das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich festgelegt, in dem wie und in welchem Umfang gebaut werden kann.</p> <p>Durch die Festsetzungen in WA und WR 2 wird der Baukörper innerhalb der im Zusammenhang bebauten Umgebungsbebauung verunstaltend wirken und das prägende Ortsbild negativ beeinflussen.</p>	<p>Es ist nachvollziehbar, dass bauleitplanerische Veränderungen im Umfeld zu subjektiven Befürchtungen führen können. Die objektive fachliche Prüfung der Belange zeigt jedoch, dass die Planung keine unzumutbaren („verunstaltend“) Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke verursacht.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p><b>Art. 11 BayBO Schutz gegen Einwirkungen</b>                      Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.</p> <p><u>Einwendung:</u>                      Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs wird der bauliche Umfang grundsätzlich festgelegt, in dem wie, in welchem Umfang und Ausmaß, gebaut werden kann. Durch die Festsetzungen in WA, WR I und WR 2 und die darin festgelegte übermäßige GRZ stehen für die Versickerung von Regenwasser insbesondere bei Starkregenereignissen nicht ausreichend Flächen für eine Versickerung, in Verbindung mit der erheblichen Versiegelung, zur Verfügung und bergen die Gefahr, dass durch Oberflächenwasserabfluss Schäden an der Umgebungsbebauung auftreten können.</p> <p>Darüberhinaus fehlt die Bestimmung einer Größe für die in Ziff 7.1 festgelegte unterirdische Anlage zur Regenrückhaltung.</p> <p><u>Einwendung:</u>                      Auch wenn die §§ der BayBO nicht direkt relevant für die Aufstellung eines Bebauungsplans sind, ist deren Beachtung trotzdem in die Abwägungsparameter und ist bei einer ordnungsgemäßen Bauleitplanung einzubeziehen. Die durch den Bebauungsplanentwurf getroffenen Festlegungen gefährden immens die nördlich und südlich gelegenen Gebäude und Bauten durch die bspw. erforderlichen Abgrabungen, Kanalarbeiten und Baumaßnahmen.                      Im Übrigen verweisen wir auf die bisher vorgebrachten Einwendungen.</p>	<p>Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen</p> <p>Für die Bauleitplanung ist maßgeblich, dass die Regenwasserbewirtschaftung grundlegend gesichert ist. Die darüber hinausgehenden hydraulischen Detailnachweise sind Gegenstand der nachgelagerten technischen Entwurfs- und Ausführungsplanung und werden nach den hierfür vorgesehenen technischen Regelwerken und behördlichen Fachprüfungen erbracht. Es ist nicht erforderlich, dass technische Detailfragen von jeder Bürgerin und jedem Bürger im Einzelnen nachvollzogen werden können. Maßgeblich ist vielmehr, dass diese Fragen im weiteren Verfahren fachgerecht, unter Anwendung der einschlägigen technischen Regelwerke, durch Fachleute geprüft und verbindlich umgesetzt werden. Die fachliche Kontrolle und Genehmigung erfolgt im Rahmen der zuständigen wasserrechtlichen und technischen Verfahren. Es liegt zudem im unmittelbaren Interesse der Gemeinde, dass keine Gefährdungen durch unzureichende Regen- oder Abwasserbewirtschaftung entstehen.</p>
<p>Das folgende Schreiben wurde von denselben Stellungnehmenden am 21.01.2026 (Eingangsdatum) an das Landratsamt Würzburg gerichtet. (Eingang außerhalb der Beteiligungsfrist)</p>	<p>In der Folge hat das LRA das Schreiben an die Gemeinde weitergeleitet. Seitens der Gemeinde wird das Schreiben zur Kenntnis genommen, jedoch nicht weiter kommentiert, da es außerhalb der Beteiligungsfrist eingegangen ist. Zudem liegt bereits eine inhaltlich vergleichbare Stellungnahme desselben Bürgers vor, die im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt und abgearbeitet wurde.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<b>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b>	
<p style="text-align: right;">Estenfeld, 20.01.2026</p> <p><b>Antrag an die Kommunalaufsicht; Überprüfung des Verwaltungshandelns der Gemeinde Estenfeld zu einem Antrag auf Bebauung einer innerörtlichen Baulücke und Aufstellung eines Bauleitverfahrens wegen festgestellten zu massiven und überdimensionierten Maßes der Bebauung sowie Art der Bebauung</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir bitten um Überprüfung der Rechtmäßigkeit des kommunalen Verwaltungshandelns der Gemeinde Estenfeld im n.a. Bauleitverfahren „Alte Gärtnerei“ .</p> <p>Durch die Gemeinde Estenfeld wird zur Zeit ein Bauleitverfahren unter Umständen durchgeführt die u. E. zu überprüfen und zu beanstanden sind.</p> <p>Ein Bauwerber will eine Baulücke im innerörtlichen Bereich von Estenfeld bebauen. Eigentlich eine alltägliche Sache für die Gemeindeverwaltung, denn es liegt kein aktuell gültiger Bebauungsplan mehr vor. Dieser wurde vor vielen Jahren aufgehoben. Somit ist das Projekt nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Baulücke umfasst ein Gelände, das in Form und Lage für die beantragte, massiv überdimensionierte Bebauung mit einer von Bauwerber und Gemeinde geplanten, örtlich insgesamt unüblichen GRZ von 0,6 nicht geeignet ist. So fügt sich die geplante Bauweise überhaupt nicht in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.</p> <p>Der Umfang der beantragten Bebauung ist so massiv und überdimensional, dass diese Bebauung nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig ist. (so der Bauausschuss der Gemeinde am 21.06.2022, Anlage 1) Es muss angenommen werden, dass die Bauvoranfrage durch die Gemeinde abgelehnt wird und eine geänderte, genehmigungsfähige Bauvoranfrage eingefordert wird.</p> <p>Die Gemeinde soll insbesondere die Gemeindeentwicklung fördern, sowie die gemeindebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. So steht die geplante Bebauungsdichte und Gebäudegröße des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“ in krassem Missverhältnis zur Umgebungsbebauung.</p> <p>Wenn die grundsätzliche Feststellung getroffen ist, dass Baurecht besteht und die Verkehrsanschließung gesichert ist, prüft die Baubehörde, ob sich das Bauvorhaben im Sinne des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt. Die Begriffe „<b>nähere Umgebung</b>“ und „<b>einfügen</b>“ sind nicht eindeutig geklärt und können nur mit Hilfe der umfangreichen Kommentierungen eingegrenzt werden.</p> <p>Auf den Begriff „<b>nähere Umgebung</b>“ geht das Gesetz nicht näher ein; die „<b>Einfügung</b>“ wird zumindest auf vier Parameter eingegrenzt, nämlich die <b>Art der Nutzung</b> (Wohnen, Gewerbe usw.), das <b>Maß der Nutzung</b> (Kubatur, Bauhöhen), die <b>Bauweise</b> (offen oder geschlossen) und die <b>überbaute Fläche</b>.</p>	

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<b>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b>	
<p>Das Bauvorhaben muss sich hinsichtlich seiner Art in diese Umgebung einfügen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass im jeweiligen Baugebiet nur miteinander verträgliche Vorhaben realisiert werden.</p> <p><b>Die Gemeindeverwaltung</b> will die überdimensionierte, massive Bebauung jedoch trotzdem genehmigen und rät dem Bauwerber auf dessen Kosten einen Bebauungsplan durch die Gemeinde aufstellen zu lassen um eine genehmigungsfähige Bebauung nach § 34 BauGB zu umgehen und so die Bebauung wie geplant realisieren zu können. Dies wird dann durch Beschluß des Bauausschusses auch einstimmig so beschlossen. (so der Bauausschuss der Gemeinde am 21.06.2022, Anlage 1) Die Gemeinde übernimmt mit den Festsetzungen des Bebauungsplans aber auch die Verantwortung für evtl. durch die Baumaßnahmen auftretende Schäden an der Umgebungsbebauung und Straßen.</p> <p>In der Sitzung des Gemeinderats wurde das Projekt durch die Bauwerber noch so vorgestellt, dass sich die Bebauung an die Umgebungsbebauung angleicht, eingeschossige Flachdachpavillons und eine Parkfläche vorgesehen wird. (Siehe Protokoll – Anlage 2) Die Aufstellung eines Bebauungsplans zu veranlassen nur um dem Bauwerber dessen massive Bauweise zu ermöglichen ohne die Belange der Umgebungsbebauung und die Betroffenheit der Nachbarn zu berücksichtigen widerspricht dem Sinn des Baurechts. Darüberhinaus wird durch die Gemeinde, vor allem durch Frau Bürgermeisterin Schraud, immer wieder darauf verwiesen, dass die geplante maximierte Bebauung insbesondere im wirtschaftlichen Interesse des Bauwerbers zu berücksichtigen sei; dass sich die Investitionen auch finanziell lohnen müssen. Es gibt in den gesetzlichen Grundlagen keine Hinweise zur Berücksichtigung wirtschaftlicher Interessen eines Bauwerbers bei der Genehmigung einer Bebauung.</p> <p>Bei der Aufstellung des 1. Entwurfs des Bebauungsplans gab es durch die Interessengemeinschaft „Alte Gärtnerei“ eine Vielzahl erheblicher Einwendungen. Im Rahmen der Gemeinderatssitzung am 16.09.2025 waren insgesamt 149 Seiten unterschiedlicher und erheblicher Einwendungen zu den geplanten Festsetzungen abzuwägen.</p>	

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<b>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b>	
<p>Dabei wurden die Einwendungen nicht einzeln behandelt und abgewogen, sondern dies erfolgte durch einen ca. 45minütigen <b>Vortrag</b> eines Mitarbeiters der Planungsschmiede Braun als beauftragtem Ingenieurbüro, quasi en bloc, und die Mitglieder des Gemeinderats stimmten, nach Aufforderung durch Frau Bürgermeisterin Schraud, als Schlusspunkt einmal mehr mit 19:0 Stimmen für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans, der nahezu 1:1 dem ursprünglichen Antrag des Bauwerbers entspricht.</p> <p>Es wurde bei dem Vortrag ebenfalls auf die wirtschaftlichen Interessen des Bauwerbers verwiesen, warum so massiv bebaut soll und darf. Eine sachliche oder fachliche Abwägung der einzelnen Einwendungen fand nicht statt. Die anwesenden interessierten Betroffenen und Nachbarn, ca. 50 Bürgerinnen und Bürger, waren ob des Sitzungsablaufs und dessen Ergebnis fassungslos.</p> <p>Die Reaktionen der Anwesenden nach der Abstimmung zeigten das Entsetzen über den Ablauf dieser Gemeinderatssitzung wie durch die Gemeindeverwaltung und die Mitglieder des Gemeinderats mit den berechtigten Interessen der betroffenen Anlieger der Umgebung des Baugebiets umgegangen wurde.</p> <p>Hinweise des Landratsamtes Würzburg zur Höhenkote, der Abwasserentsorgung und zu Starkregenereignissen wurden weitgehend nicht berücksichtigt und auch der Hinweis auf die <b>wesentlich überhöhte GRZ</b> wurde nicht beachtet und trotz einer durch die Gemeinde bereits festgestellten massiv überdimensionierten Bebauung, mit einer, <b>angeblich nur moderaten Verdichtung</b> begründet.</p> <p>Nach der vorgetragenen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, leider nicht wie vorgesehen gerecht unter- und gegeneinander, hat der Gemeinderat der Gemeinde Estenfeld in der Sitzung am 16.09.2025, den Entwurf des Bebauungsplans "Alte Gärtnerei" in der Fassung vom 20.08.2025 ohne Gegenargumente und Nachfragen einstimmig gebilligt und die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angeordnet.</p> <p>Die Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans einschließlich der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 20.08.2025 erfolgte im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit Vom 13.10.2025 bis einschließlich 17.11.2025.</p> <p>Bei der dann erfolgten neuerlichen Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans musste festgestellt werden, dass im 1. Entwurf des Bebauungsplans der Verlauf des Gefälles der Baulücke <b>von Ost nach West</b> ausgewiesen wurde, welches im nun vorliegenden 2. Entwurf, jetzt <b>von West nach Ost</b> ausgewiesen wird. Und das auch noch mit differierenden Höhenangaben. (siehe jew. Begründungen zum Bebauungsplan)</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass hier, und nicht nur hier, <b>erhebliche Mängel bei der Ermittlung relevanter Daten</b> zur Aufstellung des Bebauungsplans, in den Abwägungen durch Gemeindeverwaltung/ Gemeinderat und in der Zusammenarbeit mit der Planungsschmiede Braun vorliegen. <b>Insbesondere die Richtung des Gefälles hat maßgeblichen Einfluss auf die notwendige Erweiterung der Erschließung</b> und den Betrieb des zu überplanenden innerörtlichen Bebauungsbereichs.</p>	

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 13 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</p>	
<p>Wir bitten um zuständige Überprüfung des gemeindlichen Vorgehens bei diesem Bauleitverfahren, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* zur Umgehung der überdimensionierten Bebauung in der Baulücke nach § 34 BauGB</li> <li>* zur Vorgabe der Bebauung und einer GRZ von 0,6 mittels städtebaulichem Vertrag</li> <li>* zum Einschleichen einer massiven und überdimensionierten Bebauung in eine Umgebungsbebauung mittels eines privat finanzierten Bebauungsplan im Sinne der Bauvoranfrage des Bauwerbers ohne Rücksicht auf die nähere Umgebung und nachbarliche Belange</li> <li>* fehlende realistisch festgesetzte Höhenkote</li> <li>* zum fehlenden öff. Parkraum für Ziel- und Quellverkehr, trotz entsprechenden Bedarfs und entgegen bisheriger Festlegungen in anderen Ortsbereichen (im Baugebiet Westring wurde lockere Bebauung mit GRZ von 0,35 und ca. 90 öff. Parkplätze festgelegt/geschaffen)</li> <li>* fehlende Übernahme der Verantwortung für Festsetzung in Art und Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplans durch die Gemeinde</li> <li>* fehlende Feststellung zur Verpflichtung eines Beweissicherungsverfahrens an den Umgebungsgrundstücken und -bauten sowie den Straßen (Belastung durch Baustellenverkehr)</li> <li>* Verlagerung von Schadensansprüchen auf eine privatrechtliche Basis mgl. Geschädigter mit dem Bauwerber (Bei Beschlussfassung am 21.06.2022 war noch festgelegt worden, dass die Bauwerber zur Finanzierung eines Beweissicherungsverfahrens verpflichtet werden - obwohl der Bebauungsplan durch die Gemeinde aufgestellt wird und diese somit verantwortlich ist</li> <li>* zum fehlerhaft durchgeführten Abwägung (en Bloc) der Einwendungen auf 149 Seiten</li> <li>* zur nicht ausreichenden Berücksichtigung von Gefahren durch Starkregenereignisse durch die übermäßige Versiegelung</li> <li>* zu den erheblichen Mängeln bei der Ermittlung und Verarbeitung relevanter Daten</li> <li>* zu fehlenden Festlegungen für bspw. die Förderung von „Wohneigentum für junge Familien“ bzw. Wohnraum auch für „Haushalte mit mittlerem oder geringem Einkommen“ wie in den Begründungen bzw. in den Abwägungen festgelegt</li> </ul> <p>Es geht nicht darum eine Bebauung des Areals zu verhindern. Mit seinen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Flächen und einhergehend mit einer übermäßigen Flächenversiegelung geht der Bebauungsplan weit über den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB und des § 17 BauNVO hinaus. Alle umgebenden Grundstücksbebauungen liegen zum Teil erheblich unter diesen Zulässigkeitsmaßstäben.</p> <p>Der Erhalt eines aufgelockerten und durchgrünten Siedlungsmusters mit angemessener Bebauungsdichte, überwiegend Wohngebäuden mit üblicher Wohnungsanzahl und zusammenhängenden Grün- und Freiflächen im Inneren der einzelnen Bebauungen ist höher zu gewichten als die Möglichkeit der <b>übermäßigen</b> Nachverdichtung durch eine erheblich höhere Bebauungsdichte als dem durch § 34 BauGB gegebenen</p>	

Zulässigkeitsmaßstab. Eine Umgehung der Vorgaben des § 34 BauGB und die massive Veränderung der baulichen Möglichkeiten durch Aufstellung eines Bebauungsplans im wirtschaftlichen Interesse eines Bauwerbers für eine innerörtliche Baulücke entspricht nicht den baurechtlichen Grundlagen. Es spricht nichts gegen eine entsprechend moderate Nachverdichtung der Baulücke. (Einfügungsgebot)

Die geplanten Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage, Kellergeschoss und zwei bzw. drei Wohngeschossen fügen sich nicht ein, wirken deplaziert und gegenüber den umliegenden Bebauungen zudem absolut abriegelnd und erdrückend.

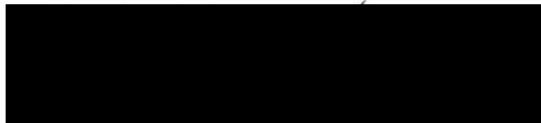
Wir sehen den gesamten Ablauf des Verfahrens als nicht rechtskonform an, denn es ist aus unserer Sicht nur eine Bebauung der Baulücke nach § 34 BauGB genehmigungsfähig, die sich in die innerörtliche Umgebungsbebauung einfügt **und** mit der Umgebungsbebauung verträglich ist.

„Einfügung“ wird hier auf vier Parameter eingegrenzt, die **Art der Nutzung** (Wohnen, Gewerbe usw.), das **Maß der Nutzung** (Kubatur, Bauhöhen), die **Bauweise** (offen oder geschlossen) und die **überbaute Fläche**.

Dieses Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgt hier im Sinne der Bauwerber nur, um die Vorgaben des Einfügegebots zu umgehen. Es ist u. E. nicht Aufgabe der Verwaltung den Bauwerbern **diese Bebauung** bei einer festgestellten **überdimensionierten massiven Bebauung, die nach § 34 BauGB nicht zulässig ist**, über ein Bauleitverfahren zu ermöglichen.

Eine Durchsetzung dieses Bebauungsplans mit diesen Festsetzungen führt zu störenden, unpassenden Bauelementen, zwangsweise und widersinnig zu einem Verlust der prägenden Siedlungs- und Baustruktur.

Über ein persönliches Gespräch zur detaillierten Darstellung der Problematik würden wir uns freuen.



Informationen zum aktuellen Stand Bauleitverfahren „Alte Gärtnerei“  
(<https://estenfeld.net/rathaus/bauen-wohnen>)

**Anlagen:**

Anlage 1: Protokoll der Sitzung Bauausschuss vom 24.03.2022

Anlage 2: Protokoll der Sitzung Gemeinderat vom 21.06.2022

Anlage 3: -Bilder (z.B. das mgl. geplante Mehrfamilienhaus hinter der Grünwaldstraße) mit der Verlagerung des Verkehrs von der Privatstraße in die Grünwaldstraße über die vorgesehene Tiefgarageneinfahrt)

- geplantes Bauareal

- Ansicht geplantes Bauareal aus Westen

- Vergleich der GRZ-Zahlen Umgebungsbebauung zu GRZ 0,6 Bauareal

Anlage 4: Niederschrift vom 16.09.2025 - Gemeinderat Estenfeld (Gemeinde Estenfeld)  
Beschluss zur Abwägung

Anlage 5: Niederschrift vom 16.09.2025 - Gemeinderat Estenfeld (Gemeinde Estenfeld)  
Billigungsbeschluss

**Nr. 14 Privat**

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 14 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p>Gegen dieses Bauvorhaben, wie aktuell geplant, haben wir folgende Einwände bzw. bitten um Erklärung, Berücksichtigung und Überprüfung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Höhe der Gebäude im Gelände ist nicht festgelegt. (Oberkante Attika)</li>   <li>2. Die Bebauungsdichte ist mit GRZ 0,6 viel zu hoch, und es wurden keine ausreichenden Begründungen gegeben, insbesondere die Wirtschaftlichkeit ist hier ohne Belang.</li> <li>3. Die Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet ist unverhältnismäßig hoch.</li> </ol>	<p>Zu 1.                  Für die Teilbereiche wurde bewusst die Wandhöhe als maßgeblicher Höhenparameter gewählt. Diese Systematik gewährleistet eine klare und vollzugsfähige Steuerung der zulässigen Baukörperhöhe. Im Teilbereich WR1 ist ausschließlich ein Flachdach zulässig; damit entspricht die festgesetzte Wandhöhe unmittelbar der Gebäudehöhe, sodass ein zusätzlicher Höhenwert keine planerische Mehrsteuerung bewirken würde. Im Teilbereich WA ist ein Satteldach mit maximal 42° Dachneigung festgesetzt. Die maximale Höhenentwicklung oberhalb der Wandhöhe ergibt sich somit begrenzt aus der zulässigen Dachform und -neigung.</p> <p>Zu 2. und 3.                  Der Anregung wird teilweise entsprochen. Zur stärkeren Berücksichtigung der nachbarlichen Belange wird die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von ursprünglich 0,6 auf 0,5 reduziert.</p> <p>Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 ist städtebaulich begründet und folgt dem Ziel der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Die zulässige Überschreitung der GRZ ist im Plangebiet insbesondere deshalb funktional notwendig, weil der v.a. Stellplätze anteilig der Grundflächenzahl zugerechnet werden muss. Ohne diese gesetzlich vorgesehene Überschreitung wäre die Erschließung der Grundstücke städtebaulich nicht sinnvoll realisierbar und die Funktionsfähigkeit des Baugebiets erheblich eingeschränkt. Hervorzuheben ist zudem, dass trotz der Zuordnung des Gebietes zur Innenentwicklung bewusst das Regelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gewählt wurde. Die Gemeinde hat sich damit für einen erhöhten Verfahrensumfang entschieden, obwohl die Gesetzgebung für derartige innerörtliche Entwicklungsflächen auch verkürzte Verfahren vorsieht. Durch das Regelverfahren werden ein Umweltbericht</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 14 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</p>	
<p>4. Es fehlt an einer klaren Festlegung der Straßenoberkante, obwohl das Landratsamt in seiner planungsrechtlichen Stellungnahme darauf hingewiesen hat.</p> <p>5. Es gibt keine Informationen zur Sicherheit der Stützmauern im Norden des Baugebiets und am Anwesen *anonymisiert*</p>	<p>sowie der vollständige Nachweis der Kompensationsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff erforderlich. Diese bewusste Entscheidung sichert, dass etwaige Abweichung des Orientierungswertes durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ordnungsgemäß kompensiert wird und die ökologische Gesamtbilanz gewahrt bleibt. Insgesamt ermöglicht die Festsetzung einer GRZ von 0,5 eine nachhaltige und funktional schlüssige Innenentwicklung, die sowohl den übergeordneten Zielen der Raumordnung als auch den Zielen einer zweckmäßigen und ökologisch verantwortbaren Grundstücksnutzung entspricht. Die Abweichung von den Orientierungswerten des § 17 BauNVO ist daher planerisch begründet und fachlich geboten.</p> <p>Zu 4.                  Die Höhenentwicklung der Erschließungsstraße erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung. Eine verbindliche Höhenfestsetzung im Bebauungsplan wäre nicht zielführend, sondern würde die notwendige Flexibilität für die technische Planung einschränken.</p> <p>Zu 5.                  Für die Standsicherheit und ordnungsgemäße Unterhaltung baulicher Anlagen ist in erster Linie der jeweilige Grundstückseigentümer verantwortlich. Dies umfasst insbesondere die Pflicht, die baulichen Anlagen in einem Zustand zu erhalten, der eine Gefährdung Dritter ausschließt (Verkehrssicherungspflicht). Eigentümer haben daher sicherzustellen, dass von bestehenden Stützmauern keine statischen Risiken und keine Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke ausgehen. Hierzu gehört auch die fortlaufende Überprüfung und erforderlichenfalls die fachgerechte Instandsetzung oder Ertüchtigung der betreffenden Bauwerke durch die Eigentümer.                  Es sollte auch im eigenen Interesse des zukünftigen Vorhabenträgers sein, während der Bauausführung keine Gefährdungslagen entstehen zu lassen. Dem zukünftigen Eigentümer wird auch empfohlen eine</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 14 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</p>	
<p>6. Es erfolgt keine Anpassung an die bauliche Umgebung, da eine moderate Bebauung fehlt</p> <p>7. Welche Optionen hat die Gemeindeverwaltung im geplanten Baugebiet in Betracht gezogen? Diese sind nicht ersichtlich.</p> <p>8. Das Planungsgebiet hat unzureichende Parkmöglichkeiten für Zu- und Abfahrt sowie für Besucher.</p>	<p>Beweissicherung durchzuführen. In der Praxis ist es daher Regelfall, dass vor Beginn der Arbeiten Beweissicherungsgutachten erstellt werden, um den baulichen Zustand angrenzender Anlagen zu dokumentieren und spätere Streitigkeiten zu vermeiden.</p> <p>Zu 6.                  Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden nicht losgelöst vom bestehenden Ortsgefüge, sondern unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen erarbeitet. Durch differenzierte Regelungen zu Bauweise, Wandhöhen, Geschosshöhe, Dachformen, GRZ und Erschließung wird eine maßvolle Einbindung in die vorhandene Bebauung gewährleistet.</p> <p>Zu 7.                  Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinde nicht dazu, sämtliche denkbaren Alternativen detailliert zu dokumentieren oder öffentlich auszulegen. Im Rahmen der Abwägung wurde entschieden, dass die gewählte städtebauliche Lösung die bestgeeignete und verhältnismäßige Planungsvariante darstellt. Die wesentlichen Erwägungen hierzu sind in der Begründung und v.a. im Umweltbericht unter Kapitel 12 „Alternative Planungsmöglichkeiten“ nachvollziehbar dargestellt. Zudem sind die Gründe für die einzelnen Festsetzungen im Bebauungsplan ausführlich dargelegt und nachvollziehbar hergeleitet. Damit ist transparent aufgezeigt, aus welchen städtebaulichen, funktionalen und rechtlichen Erwägungen die jeweiligen Festsetzungen resultieren. Eine weitergehende oder gesonderte Darstellung der Alternativen ist bauplanungsrechtlich nicht erforderlich. Maßgeblich ist allein, dass der Bebauungsplan städtebaulich gerechtfertigt ist und die Belange ordnungsgemäß abgewogen wurden – dies ist vorliegend der Fall.</p> <p>Zu 8.                  Die Verpflichtung zur Herstellung ausreichender Stellplätze ergibt sich nicht aus der Bauleitplanung, sondern unmittelbar in Verbindung mit</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 14 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</p>	
<p>9. Die gesamte GRZ und GFZ ist zu hoch, was zu sozialen Spannungen führen könnte.</p> <p>10. Die Regenrückhaltungsvorrichtungen sind nicht ausreichend definiert.</p>	<p>der örtlichen Stellplatzsatzung der Gemeinde Estenfeld. Grundsätzlich sind die erforderlichen Stellplätze – einschließlich Besucherstellplätzen – auf dem jeweiligen Baugrundstück oder auf einem geeigneten privaten Grundstück durch den Bauherrn nachzuweisen. Die konkrete Anzahl, Lage, Dimensionierung und Erreichbarkeit der Stellplätze werden erst im nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Verfahren verbindlich geprüft</p> <p>Zu 9.                  Auf die vorstehenden Ausführungen zu Nr. 2 wird verwiesen.</p> <p>Zu 10.                  Die Dimensionierung und Lage der Rückhalteanlage erfolgt standortbezogen im Rahmen der nachgelagerten Erschließungs- und Ausführungsplanung durch den Bauträger in Abstimmung mit dem Entwässerungsträger. Dies entspricht der üblichen Systematik, da die konkrete Bemessung technische Detailentscheidungen erfordert, die nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind. Der festgesetzte Drosselabflusswert von 16 l/s wurde vorab überschlägig berechnet, um zu gewährleisten, dass die vorhandene Infrastruktur hydraulisch nicht überlastet wird. Die Vorlage dieser Berechnung bzw. eines gesonderten umfangreichen hydrologischen Gutachtens wird im Rahmen der Bauleitplanung als nicht erforderlich erachtet, dies wurde auch auf Nachfrage seitens des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg bestätigt. Für die Bauleitplanung ist maßgeblich, dass die Regenwasserbewirtschaftung grundlegend gesichert ist. Die darüber hinausgehenden hydraulischen Detailnachweise sind Gegenstand der nachgelagerten technischen Entwurfs- und Ausführungsplanung und werden nach den hierfür vorgesehenen technischen Regelwerken und behördlichen Fachprüfungen erbracht.                  Es ist nicht erforderlich, dass technische Detailfragen von jeder Bürgerin und jedem Bürger im Einzelnen nachvollzogen werden können. Maßgeblich ist vielmehr, dass diese Fragen im weiteren Verfahren</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 14 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</p>	
<p>11. Es fehlen Angaben zu Sicherheitsgarantien für Straßen und Gebäude.</p> <p>12. Die geschlossene Bebauung im WR I (neu) erzeugt eine Riegelwirkung.</p> <p>13. Die Versiegelung der Bodenflächen ist in Verbindung mit der überdimensionierten GRZ verstößt gegen den Zweck des § 17 BauNVO.</p> <p>14. Der Wendehammer ist viel zu klein, auch wenn der Planer das anders darstellen wollte.</p> <p>15. Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nicht vorhanden.</p>	<p>fachgerecht, unter Anwendung der einschlägigen technischen Regelwerke, durch Fachleute geprüft und verbindlich umgesetzt werden. Die fachliche Kontrolle und Genehmigung erfolgt im Rahmen der zuständigen wasserrechtlichen und technischen Verfahren. Es liegt zudem im unmittelbaren Interesse der Gemeinde, dass keine Gefährdungen durch unzureichende Regen- oder Abwasserbewirtschaftung entstehen.</p> <p>Zu 11.                  Die Forderung nach Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens vor Baubeginn betrifft das privat- und bauordnungsrechtliche Verhältnis zwischen Bauherrn und Nachbarn und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Ein Bebauungsplan kann keine Verpflichtung zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens festsetzen; hierfür besteht keine Rechtsgrundlage in § 9 BauGB.</p> <p>Zu 12.                  Eine „Riegelwirkung“ im Sinne einer geschlossenen, raumabschließenden Baukante im Teilbereich WR 1 ist nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan lässt dort keine geschlossene Bauweise zu. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Darüber hinaus sind die zwischen den Gebäuden mögliche Carports offen auszuführen. Sie besitzen weder eine raumbildende Wirkung noch begründen sie eine geschlossene Baukante. Eine optische oder funktionale Abriegelung des Raums ist daher nicht möglich.</p> <p>Zu 13.                  Auf die vorstehenden Ausführungen zu Nr. 2 wird verwiesen.</p> <p>Zu 14. /15.                  Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine als private Verkehrsfläche festgesetzte Zufahrt, deren Querschnittsbreiten und</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p data-bbox="163 248 801 280">Nr. 14 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</p> <p data-bbox="215 807 1205 962">16. Auf Grund des massiven Eingriffs (Aushub) und Einsatz von schweren Maschinen bei WR 2 sind Schäden an den umliegenden Gebäuden und der Grünwaldstr. mit Sicherheit zu erwarten. Ein Beweissicherungsverfahren für Gebäude und Straße vor Baubeginn ist zwingend erforderlich. Hier muss die Kostenübernahme durch die Gemeinde auf den Bauträger festgelegt werden.</p> <p data-bbox="163 999 1196 1091">Im Übrigen halten wir an unseren bisherigen, Ihnen vorliegenden Einwendungen vom 21.11.2024 fest, da diese immer noch nicht ausreichend berücksichtigt und beantwortet wurden.</p>	<p data-bbox="1238 323 2078 735">Wendemöglichkeiten bereits im Entwurfsstadium mit den einschlägigen technischen Regelwerken abgeglichen wurden. Bewegungsflächen und Aufstellflächen nach DIN 14090 können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden und im vorliegenden Fall auch nicht unbedingt erforderlich, da die maßgeblichen Rettungsöffnungen eine Brüstungshöhe von unter 8 m aufweisen (vgl. Art. 5 BayBO). Allgemein gilt gem. Art. 12 BayBO, dass Bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Diese Detailplanung ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der nachgelagerten Objekt- bzw. Ausführungsplanung.</p> <p data-bbox="1238 775 2063 994">Zu 16. Die Forderung nach Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens vor Baubeginn betrifft das privat- und bauordnungsrechtliche Verhältnis zwischen Bauherrn und Nachbarn und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Ein Bebauungsplan kann keine Verpflichtung zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens festsetzen; hierfür besteht keine Rechtsgrundlage in § 9 BauGB.</p>

**Nr. 15 Privat**

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 15 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p>er Beschluss des Gemeinderats vom 16.09.2025 zur Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“ Stand: 20.08.2025 ist aufzuheben                  Es wird beantragt den o.g. Beschluss aufzuheben.</p> <p>Sachvortrag:                  Begründung zum Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“; Stand: Entwurf 08.10.2024</p> <p><u>2. Inhalt und Festsetzungen</u>  <u>2.1 Lage und Größe des Bebauungsbereichs</u></p> <p>Das Gelände fällt von ca. 246.8 m ÜNN im Osten auf ca. 242.2 m ÜNN im Westen ab,</p> <p>Begründung mit Umweltbericht                  Bebauungsplan Gewerbegebiet „Alte Gärtnerei“; Stand: Entwurf 20.08.2025</p> <p><u>3. Lage, Größe und Nutzung des Planungsbereichs</u>                  Das Gelände fällt von ca. 248 m ü. NN im Westen auf ca. 244 m ü. NN im Osten (Riemenschneiderstraße) ab.</p> <p><u>Einwendung:</u>                  Im 1. Bebauungsplanentwurf Stand: 08.10.2024 war das Gefälle in Ost-West-Richtung ausgewiesen, im aktuellen 2. Bebauungsplanentwurf Stand: 20.08.2025 ist das Gefälle nun in West-Ost-Richtung ausgewiesen.</p> <p>Es ist nicht erkenntlich, welche der angeführten Vermessungsergebnisse tatsächlich den realen Geländegegebenheiten entsprechen. Es gibt weder beim 1. Bebauungsplanentwurf vom 08.10.2024 noch beim 2. Bebauungsplanentwurf vom 20.08.2025 Unterlagen der Vermessung(en) die der Öffentlichkeit oder den TOB zur Verfügung standen und auch kein Bestandteil der Auslegung waren bzw. sind. Auch die Begründungen gehen hier nicht auf entsprechende Vermessungsunterlagen ein.</p>	<p>Die detaillierten Gelände- und Höhenmessungen lagen im letzten Entwurfsstand noch nicht vor. Die topografischen Ausgangsdaten wurden zunächst auf Grundlage des BayernAtlas herangezogen. Auch im Vorentwurfsstand der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung wichen diese Daten geringfügig ab.</p> <p>Eine Anpassung der Planunterlagen im Verlauf des Planungsprozesses ist fachlich legitim, da sich der Detaillierungsgrad der Datengrundlagen im Zuge der Planungsfortschreibung regelmäßig erhöht. Die vorgenommenen Aktualisierungen stellen daher keinen Verfahrensfehler dar.</p> <p>Zwischenzeitlich wurden die erforderlichen Bestands- und Gelände- vermessungen ordnungsgemäß durchgeführt.</p> <p>Diese Vermessungen bilden nun eine hinreichend belastbare und maßgebliche Datengrundlage für die Erstellung und Fortschreibung des Bebauungsplans. Die neuen Vermessungsdaten wurden vollständig in den Planunterlagen sowie in der Begründung berücksichtigt</p> <p>Vermessungsleistungen unterliegen strengen fachlichen und rechtlichen Standards sowie der Überprüfbarkeit durch unabhängige Stellen. Unabhängig davon, welches Vermessungsbüro beauftragt wird, führen amtlich gebundene Vermessungen stets zu identischen, objektiv nachprüfbareren Ergebnissen, da sie auf den amtlichen Bezugssystemen und den gesetzlichen Vermessungsvorschriften beruhen. Vermessung ist damit ein realer, messtechnischer Zustand, der nicht interpretierbar ist und nicht von der subjektiven Einschätzung eines Einzelnen abhängt.</p> <p>Da weder ein Verfahrensfehler noch eine unzureichende Datengrundlage vorliegt, besteht keine Veranlassung, den Beschluss der Gemeinde Estenfeld aus der Sitzung des Gemeinderats am 16.09.2025 zum Bebauungsplanentwurf „Alte Gärtnerei“ vom Stand 20.08.2025 ist aufzuheben oder das Bauleitverfahren neu aufzunehmen.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<b>Nr. 15 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b>	
<p>Es ist davon auszugeben, dass hier erhebliche Mängel bei der Ermittlung relevanter Daten zur Aufstellung des Bebauungsplans durch die Gemeindeverwaltung und in der Zusammenarbeit mit der Planungsschmiede Braun vorliegen.</p> <p>Die Richtung des Gefälles hat maßgeblichen Einfluss auf die notwendige Erweiterung der Erschließung und den Betrieb des zu überplanenden innerörtlichen Bebauungsbereichs. Daher ist der Beschluss vom 16.09.2025 für den Bebauungsplanentwurf vom 20.08.2025 aufzuheben.</p> <p><u>Forderung:</u> Der Beschluss der Gemeinde Estenfeld aus der Sitzung des Gemeinderats am 16.09.2025 zum Bebauungsplanentwurf „Alte Gärtnerei“ vom Stand 20.08.2025 ist aufzuheben.</p> <p>Es ist durch einen neutralen Gutachter eine neue Vermessung des Geländes auf Kosten der Bauwerber vorzunehmen, um Klarheit über die tatsächlichen Gegebenheiten für eine korrekte Planung zu erhalten.</p> <p>Dieser neutrale Gutachter für die erforderliche neue Vermessung ist durch die Gemeinde (Planungshoheit) zu ermitteln. Es darf keines der bisher beteiligten Ingenieurbüros sein. Nach Vorliegen der korrekten Vermessungsergebnisse durch das Gutachten ist das Bauleitverfahren dann neu zu beurteilen und über die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der TOB neu aufzunehmen.</p>	

**Nr. 16 Privat**

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 16 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p>Der Gemeinderat der Gemeinde Estenfeld hat lt. Amtlicher Bekanntmachung der Gemeinde Estenfeld nach „Abwägung“ der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander den Entwurf des Bebauungsplanes „Alte Gärtnerei“ in der Fassung vom 20.08.2025 gebilligt und die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB angeordnet. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin dass die Einladung zur Gemeinderatssitzung die Fassung des Bebauungsplans vom 16.07.2025 beinhaltet.                  Die weiteren rechtlichen Folgen daraus ergeben sich zwangsweise.</p> <p>Zum Inhalt des Entwurfs des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.08.2025 nehmen wir wie folgt Stellung und bitten bei einer anstehenden tatsächlichen Abwägung - wie bei den vorausgegangenen Bebauungsplänen der Gemeinde Estenfeld - eine geordnete rechtsstaatliche Einzelabwägung vorzunehmen.</p> <p><b>Gefälligkeitsplanung</b>                  Wie aus den Abwägungen hervorgeht, weist die Gemeinde die Feststellung einer Gefälligkeitsplanung bei der Erstellung des Bebauungsplanes „Alte Gärtnerei“ mit Nachdruck zurück. Ein sachliches Argument für diese Zurückweisung wurde nicht vorgebracht und liegt auch nicht vor.</p> <p>Wie aus dem Städtebaulichen Vertrag zwischen den Bauwerbern und der Gemeinde Estenfeld hervor geht, ist bereits dort eine GRZ von 0,6 festgelegt. Eine derartige Festsetzung zugunsten der Bauwerber vorzunehmen -die allen öffentlich-rechtlichen Belangen widerspricht - wirft die Frage auf welche „sonstigen“ Gründe hierfür vorgelegen haben.</p>	<p><u>Zu Gefälligkeitsplanung:</u>                  Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im öffentlichen Interesse. Ziel ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der Belange der Allgemeinheit. Die Gemeinde ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB verpflichtet, die Bauleitplanung eigenverantwortlich vorzubereiten und durchzuführen – auch dann, wenn ein privates Planinteresse Auslöser des Verfahrens ist. Sämtliche im Rahmen der Beteiligung fristgemäß eingegangenen und abwägungsrelevanten Anregungen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.                  Zur fachlichen Unterstützung bei der Erstellung des Bebauungsplanes sowie bei der Vorbereitung der Abwägung kann sich die Gemeinde qualifizierter Planungsbüros bedienen. Der Gemeinderat, als die „Vertretung der Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürger“ (Art. 30 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern), hat</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 16 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</p>	
<p><b>Brandschutz</b>                      Die Einhaltung der Vorgaben des vorbeugenden Brandschutzes sind im Bebauungsplanentwurf nicht gegeben. Es ist zwar richtig, dass die Belange des vorbeugenden Brandschutzes grundsätzlich mit der Vorlage der formellen Bauanträge geprüft werden, wenn jedoch wie hier der Bebauungsplanentwurf keine notwendigen Bewegungsflächen für den Rettungs- und Brandeinsatz vorsieht, muss zumindest ein planerisch taugliches Konzept zur Lösung schon auf der Planungsebene dargestellt werden, da hiervon neben den vorgesehenen Baugrenzen auch weitere Festsetzungen des Bebauungsplans entscheidend beeinflusst werden.                      Die derzeitige Fassung des Bebauungsplanentwurfs schließt die rechtlich notwendige Lösung zum vorbeugenden Brandschutz aus und ist aufgrund der vorliegenden Planung nicht realisierbar.                      Die Ausbildung der Anbindung der Erschließungsstraße an die Riemenschneiderstraße, erfüllt die für Feuerwehrezufahrten notwendigen Radien auch nach Aufweitung auf 7,00m nicht.                      Die textlichen Ausführungen im Bebauungsplan zum Brandschutz sind falsch und rechtlich überholt und sind somit zu korrigieren.</p>	<p>abschließend das Entscheidungsrecht über den Inhalt des Bebauungsplanes sowie über den Umgang der eingegangenen Stellungnahmen.                      Die Entscheidungsfindung erfolgt auf Grundlage einer rechtzeitig vorgelegten Beschlussvorlage, welche dem Gemeinderat eine umfassende inhaltliche Auseinandersetzung mit den Inhalten und Belangen ermöglicht. Die Planungshoheit liegt damit ausschließlich bei dem Gemeinderat Estenfeld.</p> <p><u>Zu Brandschutz:</u>                      Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine als private Verkehrsfläche festgesetzte Zufahrt, deren Querschnittsbreiten und Wendemöglichkeiten bereits im Entwurfsstadium mit den einschlägigen technischen Regelwerken abgeglichen wurden. Die Straße weist eine Mindestfahrbahnbreite von 4,5 m auf und endet in einer Wendemöglichkeit, die die Anforderungen für Feuerwehrfahrzeuge erfüllt. Zudem sind in regelmäßigen Abständen Aufweitungen mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt, um das Begegnen von Fahrzeugen im Gegenverkehr zu ermöglichen. Die Planung wurde dem zuständigen Kreisbrandrat vorgestellt und abgestimmt; fachliche Einwände wurden nicht erhoben. Bewegungsflächen und Aufstellflächen nach DIN 14090 können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden und im vorliegenden Fall auch nicht unbedingt erforderlich, da die maßgeblichen Rettungsöffnungen eine Brüstungshöhe von unter 8 m aufweisen (vgl. Art. 5 BayBO). Allgemein gilt gem. Art. 12 BayBO, dass Bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Diese Detailplanung ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der nachgelagerten Objekt- bzw. Ausführungsplanung.</p>

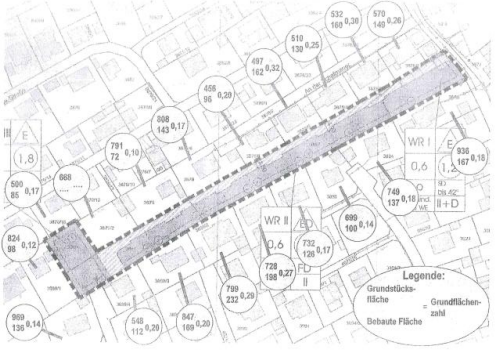


Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<b>Nr. 16 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b>	
<p>Wirtschaftliche Gründe mögen für den Bauwerber im Sinne einer größtmöglichen Gewinnerzielung eine Rolle spielen, sind jedoch keine Gründe für die Abweichungen von den Vorgaben der BauNVO.</p> <p>Im Hinblick auf die Umgebungsbebauung (Anlage I) liegt hier auch bei den Abwägungen ein Ermessensfehlgebrauch vor.</p> <p>Die weit überhöhte Festsetzung der GRZ für die geplante Bebauung liegt nicht im öffentlichen Interesse und ist städtebaulich an dieser Stelle im Gemeindegebiet nicht vertretbar.</p> <p>Eine Anpassung an die zwischen 0,2 und 0,3 liegende GRZ der umgebenden Bebauung wird völlig ignoriert. Die von der Gemeinde vorgebrachten Begründungen sind ausschließlich den wirtschaftlichen Aspekten der Bauwerber geschuldet.</p>	<p>Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 ist städtebaulich begründet und folgt dem Ziel der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Die GRZ-Werte der umliegenden Bestandsgrundstücke sind aufgrund ihres Baualters, ihrer unterschiedlichen städtebaulichen Ausgangslagen sowie der damals geltenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht auf die heutige Planung übertragbar.</p> <p>Die Annahme, dass die umliegenden Grundstücke einen GRZ von 0,2 oder 0,3 bilden die tatsächlichen Verhältnisse nur unvollständig ab. Es ist davon auszugehen, dass lediglich die Hauptgebäude berücksichtigt wurden, während Garagen, Nebenanlagen, befestigte Zufahrten und weitere bauliche Anlagen unberücksichtigt geblieben sind. Dies führt in der Folge zu deutlich niedrigeren rechnerischen GRZ-Werten, die nicht den realen Versiegelungsgraden entsprechen. Bereits aus den Luftbildern wird erkennbar, dass mehrere Bestandsgrundstücke einen erheblich höheren Anteil an versiegelten Flächen aufweisen, als die vorgelegten Werte vermuten lassen.</p> <p>Eine Übertragung der dargestellten Vergleichswerte ist daher methodisch nicht sachgerecht und kann keine belastbare Grundlage für die Beurteilung der städtebaulichen Dichte im Plangebiet darstellen.</p> <p>Hervorzuheben ist zudem, dass trotz der Zuordnung des Gebietes zur Innenentwicklung bewusst das Regelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gewählt wurde. Die Gemeinde hat sich damit für einen erhöhten Verfahrensumfang entschieden, obwohl die Gesetzgebung für derartige innerörtliche Entwicklungsflächen auch verkürzte Verfahren vorsieht. Durch das Regelverfahren werden ein Umweltbericht sowie der vollständige Nachweis der Kompensationsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff erforderlich. Diese bewusste Entscheidung sichert, dass etwaige Abweichung des Orientierungswertes durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ordnungsgemäß kompensiert wird und die ökologische Gesamtbilanz gewahrt bleibt.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 16 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</p>	
<p><b>Naturschutz</b>                      In den Abwägungen wurde festgestellt, dass das Planungsgebiet als kein geeigneter Lebensraum für Mauer- und Zauneidechsen einzustufen ist. Entgegen dieser Aussage ist im artenschutzrechtlichen Gutachten kein Hinweis auf eine Untersuchung zum Lebensraum oder Vorhandensein von Mauer- und Zauneidechsen beinhaltet.</p> <p>Ob der über viele Jahre aus persönlicher Erfahrung gesicherte Bestand an Mauer-/Zauneidechsen auf dem Plangelände zwischenzeitlich durch Chemieeinsatz bzw. bodentiefes Mulchen ohne vorherige Begehung der Fläche gefährdet ist, lässt sich erst ab Mitte Mai 2026 feststellen.</p>	<p>Die zulässige Überschreitung der GRZ ist im Plangebiet insbesondere deshalb funktional notwendig, weil der v.a. Stellplätze anteilig der Grundflächenzahl zugerechnet werden muss. Ohne diese gesetzlich vorgesehene Überschreitung wäre die Erschließung der Grundstücke städtebaulich nicht sinnvoll realisierbar und die Funktionsfähigkeit des Baugebiets erheblich eingeschränkt.</p> <p>Insgesamt ermöglicht die Festsetzung einer GRZ von 0,5 eine nachhaltige und funktional schlüssige Innenentwicklung, die sowohl den übergeordneten Zielen der Raumordnung als auch den Zielen einer zweckmäßigen und ökologisch verantwortbaren Grundstücksnutzung entspricht. Die Abweichung von den Orientierungswerten des § 17 BauNVO ist daher planerisch begründet und fachlich geboten.</p> <p><u>Zu Naturschutz:</u>                      Die artenschutzfachliche Untersuchung des Büros PLÖG vom 13.02.2023 beruht auf einem fachlich abgestimmten Untersuchungsszenario, das vor Beginn der Erhebungen zwischen dem beauftragten Fachbüro und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde festgelegt wurde.</p> <p>Auf eine gezielte Erfassung der Zauneidechse wurde fachlich begründet verzichtet; Zwar bestanden im Plangebiet selbst kleinräumig potenziell geeignete Strukturen, im näheren und weiteren Umfeld fehlen jedoch tragfähige Lebensräume, die das Vorkommen einer stabilen lokalen Population erwarten lassen (Versiegelungsgrad der Umgebung, Isolation durch Straßen, keine passenden Gartenstrukturen etc.). Vor diesem Hintergrund war nach fachlicher Einschätzung nicht von einem relevanten artenschutzrechtlichen Konflikt auszugehen.</p> <p>Unabhängig davon wurde im Rahmen der durchgeführten Begehungen auf Hinweise oder Zufallsfunde geachtet; entsprechende Beobachtungen wurden nicht festgestellt. Diese Vorgehensweise ist fachlich anerkannt und ausreichend. Subjektive Hinweise auf frühere Beobachtungen oder mögliche Veränderungen der Habitatqualität</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 16 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</p>	
<p><b>Straßenausbildung und Stützmauern</b>                  Die Notwendigkeit der Absicherung der vorhandenen Stützmauer an der Nordgrenze des Baugebietes aus statischer Sicht ist gegeben, da den Stützmauern weder für den Eingriff in die vorhandene Topographie noch für die Belastung durch die direkte Beeinflussung durch den Verkehr ausgelegt sind.</p> <p>Dies gilt ebenso für die statischen Absicherungen für den Bereich der durch den Abriss der Gebäudesubstanz notwendig ist. Diese Maßnahmen können nur auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen erfolgen.</p> <p>Die Ausführungen der Gemeinde in der Abwägung unter Nr.17 Ziff. 6 Seite 124, dass die Prüfung der Stützmauern im Verantwortungsbereich der ausführenden Unternehmen liegt, ist zwar für die technische Ausführung zutreffend, auch dass die Bestimmungen des privaten Nachbarschaftsrechtes greifen. Der entscheidende Faktor ist jedoch, dass durch die notwendige Errichtung dieser Sicherungsmaßnahmen die Mindestbreite der Erschließungsstraße nicht eingehalten werden kann. Damit ist es zwingend erforderlich dies rechtsverbindlich im Verfahren des Bebauungsplanes darzustellen.</p>	<p>ersetzen keine fachlich belastbaren Nachweise und begründen keine Verpflichtung zu einer erneuten Untersuchung. Auch aus den Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden ergibt sich kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf.</p> <p><u>Zu Straßenausbildung und Stützmauer:</u>                  Aus der Stellungnahme lässt sich ableiten, dass seitens des Einwenders Zweifel an der Standsicherheit der bestehenden Stützmauern bestehen. Sollte eine mangelnde Standsicherheit vorliegen, betrifft dies jedoch den gegenwärtigen Bestand und wäre damit unabhängig vom Bebauungsplan zu betrachten. Für die Standsicherheit und ordnungsgemäße Unterhaltung baulicher Anlagen ist in erster Linie der jeweilige Grundstückseigentümer verantwortlich.</p> <p>Dies umfasst insbesondere die Pflicht, die baulichen Anlagen in einem Zustand zu erhalten, der eine Gefährdung Dritter ausschließt (Verkehrssicherungspflicht). Eigentümer haben daher sicherzustellen, dass von bestehenden Stützmauern keine statischen Risiken und keine Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke ausgehen. Hierzu gehört auch die fortlaufende Überprüfung und erforderlichenfalls die fachgerechte Instandsetzung oder Ertüchtigung der betreffenden Bauwerke durch die Eigentümer. Ein Anspruch eine Stützmauer auf einem benachbarten Grundstück zu errichten, besteht nicht. Instandsetzungen müssen auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Die Ertüchtigung muss auf dem eigenen Grundstück erfolgen.</p> <p>Es sollte auch im eigenen Interesse des zukünftigen Vorhabenträgers sein, während der Bauausführung keine Gefährdungslagen entstehen zu lassen. Dem zukünftigen Eigentümer wird auch empfohlen eine Beweissicherung durchzuführen. In der Praxis ist es daher Regelfall, dass vor Beginn der Arbeiten Beweissicherungsgutachten erstellt werden, um den baulichen Zustand angrenzender Anlagen zu dokumentieren und spätere Streitigkeiten zu vermeiden.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 16 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p><b>Gebäudehöhe</b>                  Unter Ziff. 2.2. des Bebauungsplanentwurfs ist eine Wandhöhe von 6,50 m (WR I) ausgewiesen. Diese Höhe ist auf 6,00 m festzusetzen, um dadurch eine schon übermäßige Belastung der nördlichen Anlieger zu vermindern. In diesem Zusammenhang ist es unabdingbar die Höhe der Erschließungsstraße (Planweg A) als Bezugspunkt festzulegen.</p> <p>Ziff. 2.5.                  Die Festlegung, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe max. 0,50 m über der Oberkante der Straße (Planweg A) zulässig ist, ist zu streichen, da hierdurch ebenfalls eine übermäßige Belastung der nördlichen Anlieger eintritt.</p> <p>Die Ausbildung der integrierten Solarflächen für WR 1 sind wie bei WR 2 festzusetzen, um auch hier die festgesetzte Wandhöhe nicht zu übersteigen. Auch hierdurch wird eine übermäßige Belastung der nördlichen Anlieger gemindert, ohne eine Beeinträchtigung der Leistung der Solaranlagen. Dachaufbauten die die Attika (WR I) übersteigen sind auszuschließen.</p> <p>Der Nachweis von ausreichenden Parkflächen im Bebauungsplan ist sicherzustellen.</p>	<p><u>Zu Gebäudehöhe:</u>                  Die Wandhöhe wurde bewusst so festgesetzt, dass sie eine maßvolle Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht und zugleich die städtebauliche Zielsetzung einer geordneten Innenentwicklung unterstützt. Die Wandhöhe ist im Bebauungsplan eindeutig über einen unteren (m. ü. NN.) und oberen Bezugspunkt (Attika) definiert und damit rechtsicher sowie vollzugsfähig festgesetzt.                  Die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe wird gestrichen.</p> <p>Die zusätzliche Überhöhung der Dachoberkante durch Photovoltaikanlagen ist städtebaulich vertretbar. Im Teilbereich WR1 führt die festgesetzte Flachdachbauweise dazu, dass eine mögliche Aufständigung der PV-Anlagen von bis zu 1 m keine wahrnehmbare Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes verursacht. Die Festsetzung geht über die eigentlichen Anforderungen des Art. 44a BayBO hinaus und schafft damit einen technisch notwendigen Gestaltungsrahmen, um PV-Anlagen optimal auszurichten und deren volle Leistungsfähigkeit sicherzustellen.                  Aus städtebaulicher Sicht begründet die Festsetzung weder eine unzulässige bauliche Überprägung noch einen relevanten zusätzlichen Regelungsbedarf.</p> <p>Die Verpflichtung zur Herstellung ausreichender Stellplätze ergibt sich nicht aus der Bauleitplanung, sondern unmittelbar in Verbindung mit der örtlichen Stellplatzsatzung der Gemeinde Estenfeld. Grundsätzlich sind die erforderlichen Stellplätze – einschließlich Besucherstellplätzen – auf dem jeweiligen Baugrundstück oder auf einem geeigneten privaten Grundstück durch den Bauherrn nachzuweisen. Die konkrete Anzahl, Lage, Dimensionierung und Erreichbarkeit der Stellplätze werden erst im nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Verfahren verbindlich nachgewiesen und geprüft.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 16 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p>Unter Zugrundelegung unserer Ausführungen ist der vorliegende Bebauungsplanentwurf u.a. in folgenden Punkten zu ändern bzw. zu ergänzen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes nach objektiven rechtsstaatlichen Kriterien.</li> <li>2. Berücksichtigung des vorbeugenden Brandschutzes - auch zur Gewährleistung der Sicherheit der Anlieger.</li> <li>3. Eine gesicherte verkehrsrechtliche Erschließung mit ausreichendem Parkraum</li> <li>4. Festlegung einer GRZ für WR I auf max. 0,35</li> <li>5. Durchführung einer geordneten artenschutzrechtlicher Untersuchung</li> <li>6. Verbindliche Höhenfestlegung des Planweges A als Bezugspunkt und Festsetzung der Sicherungsmaßnahmen für die nördlich gelegenen Stützmauern.</li> <li>7. Festsetzung der geforderten Höhenbegrenzung WR I,</li> </ol> <p>Darüber hinaus sind die tatsächlichen, rechtlichen und zeichnerischen Fehler des Bebauungsplans zu beheben. Abschließend bitten wir die Gemeinde und den Gemeinderat eine Einzelabwägung der vorgebrachten Belange -wie bei vorhergehenden Bebauungsplänen üblich - vorzunehmen. Im Übrigen halten wir an unseren bereits vorliegenden Einwänden fest.</p> 	<p>Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.</p>

**Nr. 17 Privat**

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 17 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p>als direkt angrenzende Anlieger in der Riemenschneider- und Peter-Wagner-Straße nehmen wir Stellung zum Bebauungsplanentwurf „Alte Gärtnerei“ und legen unsere Einwendungen fristgerecht vor.</p> <p><b>1. Allgemeine Einwendungen</b></p> <p><b>Aufstellung eines Bebauungsplans</b>                  Der Geltungsbereich für die Aufstellung des Bebauungsplans Alte Gärtnerei liegt innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur und umfasst drei äußerst schmale, in Teilbereichen nur ca. 14 m breite und ausgesprochen langegezogene, Grundstücke von ca. 260 m Länge.                  Der räumlich und topografisch problematische Zuschnitt der Baufläche soll mit den überhöhten Festsetzungen, wie im Bebauungsplanentwurf vorgesehen, massiv verdichtet werden. Die Planung passt sich weder der umgebenden Bebauung noch der vorhandenen Siedlungsstruktur an.                  Bereits der Vorentwurf des Bebauungsplans vom 08.10.2024, gegen den eine Vielzahl von Einwendungen vorgebracht wurden, beinhaltet eine massive Bebauung mit Mehrfamilien- und Doppelhäusern auf der Grundlage einer Bauvoranfrage der Bauwerber aus dem Jahr 2021. Die Festsetzungen im Planentwurf wurden nun so gestaltet, dass der Entwurf der Bauvoranfrage jetzt doch nahezu identisch umgesetzt werden kann. Aus dem Protokoll der Sitzung des Gemeinderats vom 21.06.2022 ist zu entnehmen, dass die Gemeinde die zukünftige Bebauung selbst bestimmen und ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen könne. Ein eigenes städtebauliches Konzept der Gemeinde ist jedoch nicht erkennbar. Die vorliegende Planung ist insgesamt in dieser Dimension nicht gerechtfertigt. Ein städtebauliches Konzept für eine „vernünftigerweise“ gebotene Bebauung fehlt. Die massiven Einwendungen und Widersprüche der Bewohner der umliegenden Grundstücke und der angrenzenden Straßen sind im Abwägungsprozess durch die Gemeinde fehlerhaft und nicht ausreichend berücksichtigt.                  Alternativplanungen mit möglichen städtebaulichen Varianten wurden weder in der Vorentwurfs- noch in der Entwurfsphase vorgelegt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie eine Abwägung diesbezüglicher Belange zum Beispiel für eine weniger verdichtete und der umliegenden Bebauung besser angepasste Bauweise, konnte somit nicht</p>	<p>Sämtliche fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen wurden ordnungsgemäß erfasst, inhaltlich ausgewertet und dem Gemeinderat rechtzeitig zur Verfügung gestellt. Den Gemeinderatsmitgliedern lag eine vollständige Abwägungstabelle mit den originalen Wortlauten der Stellungnahmen und die entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie die Bebauungsplanunterlagen vor. Damit war gewährleistet, dass sich der Gemeinderat sowohl in zeitlicher als auch in inhaltlicher Hinsicht umfassend mit den vorgetragenen Einwendungen auseinandersetzen konnte.</p> <p>Die Sitzung vom 16.09.2025 wurde unter Beachtung der gesetzlichen Anforderungen durchgeführt. Beratung und Beschlussfassung erfolgten auf Grundlage der zusammengefassten Abwägungsvorschläge sowie der vollständigen Dokumentation aller eingegangenen Stellungnahmen. Das Baugesetzbuch schreibt weder eine bestimmte Form noch eine bestimmte Dauer der Diskussion vor; maßgeblich ist allein, dass eine ordnungsgemäße Abwägung aller relevanten Belange gemäß § 2 Abs. 3 BauGB erfolgt. Zudem wurden in dieser Sitzung die Stellungnahmen zum Vorentwurf abgewogen, deren Inhalte teilweise in die Überarbeitung des nun vorliegenden Entwurfs eingeflossen sind. Eine ausführliche mündliche Diskussion im Gemeinderat ist nur insoweit erforderlich, wie einzelne Mitglieder Klärungsbedarf sehen oder Abweichungen von den vorliegenden Abwägungsvorschlägen beabsichtigen. Sind die Gemeinderatsmitglieder mit den vorgelegten Inhalten der Abwägungstabelle einverstanden, genügt die Beschlussfassung auf dieser Grundlage den gesetzlichen Anforderungen. Eine umfassende Debatte über jeden einzelnen Punkt ist bauplanungsrechtlich nicht vorgeschrieben.</p> <p>Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinde nicht dazu, sämtliche denkbaren Alternativen detailliert zu dokumentieren oder öffentlich auszulegen. Im Rahmen der Abwägung wurde entschieden, dass die</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 17 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p>vorgenommen werden. Damit liegt ein schwerwiegendes Abwägungsdefizit und ein Abwägungsmangel vor. Das von der Gemeinde durchgeführte Bauleitplanverfahren begünstigt somit ausschließlich die Interessen und Absichten der Bauwerber und möglicher Investoren.</p>	<p>gewählte städtebauliche Lösung die bestgeeignete und verhältnismäßige Planungsvariante darstellt. Die wesentlichen Erwägungen hierzu sind in der Begründung und v.a. im Umweltbericht unter Kapitel 12 „Alternative Planungsmöglichkeiten“ nachvollziehbar dargestellt.</p> <p>Zudem sind die Gründe für die einzelnen Festsetzungen im Bebauungsplan ausführlich dargelegt und nachvollziehbar hergeleitet. Damit ist transparent aufgezeigt, aus welchen städtebaulichen, funktionalen und rechtlichen Erwägungen die jeweiligen Festsetzungen resultieren.</p> <p>Eine weitergehende oder gesonderte Darstellung der Alternativen ist bauplanungsrechtlich nicht erforderlich. Maßgeblich ist allein, dass der Bebauungsplan städtebaulich gerechtfertigt ist und die Belange ordnungsgemäß abgewogen wurden – dies ist vorliegend der Fall.</p>
<p><b>2. Textliche Festsetzungen und Begründungen</b>  <b>2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p><u>Bereich Allgemeines Wohngebiet WA</u>  <u>Festsetzungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festsetzung der GRZ von 0,6 überschreitet den Orientierungswert des §17 BauNVO um 50%. Dies entspricht nicht der Nutzungsziffer von einem Allgemeinen Wohngebiet, sondern von einem Mischgebiet.</li> <li>- Die straßenseitig zulässige Wandhöhe von 7,50 m gibt, wegen der fehlenden Bezugshöhe zur Straße, die tatsächliche spätere Gebäudehöhe nicht an.</li> <li>- Die Anzahl der bisher vorgesehenen 2 Vollgeschosse sollen durch ein zusätzliches VG im Dachgeschoss erweitert werden. Diese Festsetzung ist damit keine Anpassung, sondern eine übermäßige bauliche Verdichtung im Vergleich zur umgebenden Bebauung. Die möglichen Baukörper stehen in Verbindung mit den geplanten Wandhöhen nicht im Einklang mit den Gebäuden entlang der Riemenschneiderstraße.</li> </ul>	<p><u>Zu GRZ:</u>                  Der Anregung wird teilweise entsprochen. Zur stärkeren Berücksichtigung der nachbarlichen Belange wird die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von ursprünglich 0,6 auf 0,5 reduziert.</p> <p>Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 ist städtebaulich begründet und folgt dem Ziel der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Die GRZ-Werte der umliegenden Bestandsgrundstücke sind aufgrund ihres Baulters, ihrer unterschiedlichen städtebaulichen Ausgangslagen sowie der damals geltenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht auf die heutige Planung übertragbar.</p> <p>Die Annahme, dass die umliegenden Grundstücke einen GRZ von 0,2 oder 0,3 bilden die tatsächlichen Verhältnisse nur unvollständig ab. Es ist davon auszugehen, dass lediglich die Hauptgebäude berücksichtigt wurden, während Garagen, Nebenanlagen, befestigte Zufahrten und weitere bauliche Anlagen unberücksichtigt geblieben sind. Dies führt in der Folge zu deutlich niedrigeren rechnerischen GRZ-Werten, die nicht den realen Versiegelungsgraden entsprechen. Bereits aus</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 17 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p><u>Bereich Reines Wohngebiet WR I</u>  <u>Festsetzungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festsetzung der GRZ von 0,6 überschreitet gleichfalls den Orientierungswert des §17 BauNVO um 50%. Dies entspricht der Nutzungsziffer eines Mischgebiets.</li> <li>- Die straßenseitig zulässige Wandhöhe von 6,50 m gibt, wegen der fehlenden Bezugshöhe zur Straße, die tatsächliche Gebäudehöhe nicht an.</li> <li>- Der Bezugspunkt Erdgeschossfußbodenhöhe ist zusätzlich mit 0,50 m zulässig.</li> </ul> <p><b>Einwendungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Obergrenze des Orientierungswerts nach § 17 BauNVO in allgemeinen und reinen Wohngebieten von 0,4 wird mit 50 % deutlich überschritten.</li> <li>- Je weiter der Wert von 0,4 überschritten ist, umso schwerwiegender müssen die Rechtfertigungsgründe dafür sein und nachgewiesen werden. Erklärungen dazu fehlen.</li> <li>- Voraussetzung zur Überschreitung der Grundflächenzahl sind im Einzelfall die besonderen städtebaurechtlichen Gründe, die hier jedoch nicht gegeben sind.</li> <li>- Mit dieser GRZ wird eine intensive Bebauung zugelassen, die einem Mischgebiet gleichgesetzt ist.</li> <li>- Die für die Wohn- und Aufenthaltsqualität nötigen Freiflächen sind durch die hohe Versiegelung nicht ausreichend gegeben.</li> <li>- Hintergrund dieser Überschreitung sind keine städtebaulichen, funktionale oder ökologische Erfordernisse, sondern ausschließlich wirtschaftliche Gesichtspunkte.</li> <li>- Eine derartige Bebauungsdichte wurde bisher nirgends im Gemeindegebiet von Estenfeld umgesetzt.</li> <li>- Es fehlt an Verhältnismäßigkeit, Umsicht und gerechter Abwägung.</li> <li>- Die Planungen stehen im krassen Missverhältnis zur umliegenden Bebauung.</li> </ul>	<p>den Luftbildern wird erkennbar, dass mehrere Bestandsgrundstücke einen erheblich höheren Anteil an versiegelten Flächen aufweisen, als die vorgelegten Werte vermuten lassen.                  Eine Übertragung der dargestellten Vergleichswerte ist daher methodisch nicht sachgerecht und kann keine belastbare Grundlage für die Beurteilung der städtebaulichen Dichte im Plangebiet darstellen.</p> <p>Hervorzuheben ist zudem, dass trotz der Zuordnung des Gebietes zur Innenentwicklung bewusst das Regelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gewählt wurde. Die Gemeinde hat sich damit für einen erhöhten Verfahrensumfang entschieden, obwohl die Gesetzgebung für derartige innerörtliche Entwicklungsflächen auch verkürzte Verfahren vorsieht. Durch das Regelverfahren werden ein Umweltbericht sowie der vollständige Nachweis der Kompensationsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff erforderlich. Diese bewusste Entscheidung sichert, dass etwaige Abweichung des Orientierungswertes durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ordnungsgemäß kompensiert wird und die ökologische Gesamtbilanz gewahrt bleibt.</p> <p>Die zulässige Überschreitung der GRZ ist im Plangebiet insbesondere deshalb funktional notwendig, weil der v.a. Stellplätze anteilig der Grundflächenzahl zugerechnet werden muss. Ohne diese gesetzlich vorgesehene Überschreitung wäre die Erschließung der Grundstücke städtebaulich nicht sinnvoll realisierbar und die Funktionsfähigkeit des Baugebiets erheblich eingeschränkt.                  Insgesamt ermöglicht die Festsetzung einer GRZ von 0,5 eine nachhaltige und funktional schlüssige Innenentwicklung, die sowohl den übergeordneten Zielen der Raumordnung als auch den Zielen einer zweckmäßigen und ökologisch verantwortbaren Grundstücksnutzung entspricht. Die Abweichung von den Orientierungswerten des § 17 BauNVO ist daher planerisch begründet und fachlich geboten.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 17 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p><b>Forderung</b>                  Für die Abweichung der GFZ vom Orientierungswert fehlen gewichtige und rechtfertigende Gründe. Es wird eine Reduzierung auf max. 0,4 gefordert.                  Die umliegenden bebauten Grundstücke haben Grundflächenzahlen von 0,1 bis 0,3. Im Mittel sind sie somit im Durchschnitt mit einer GRZ von 0,2 bebaut. Das Grundstück mit Festsetzungen im Planentwurf mit einer GRZ von 0,6 soll damit mit einer 3-fach so hohen Verdichtung bebaut und versiegelt werden. Bei vergleichbaren Bebauungsplänen der letzten Jahre in Estenfeld lag die GFZ zwischen 0,35 und 0,4.                   Bei einem Baugebiet das am Ortsrand erweitert wird, wäre eine solche Festsetzung sicherlich denkbar, jedoch nicht in einem innerörtlich bestehenden, gewachsenen Ortsgefüge das in den 60er/70er Jahren strukturiert entstanden ist und dessen Bebauungsmaß moderat war.                  Das Baugrundstück liegt innerhalb eines Bebauungszusammenhangs mit einer ortsbildprägenden, städtebaulichen Ordnung. In dieses geschlossene Gebiet ist es städtebaulich unverträglich, einen hochverdichteten Bereich ohne Berücksichtigung der Umgebungsbebauung „einzuschieben“.                  Die Vielzahl der eingereichten Einwendungen zeigt, dass mit dem Argument Nachverdichtung und intensiver, verdichteter Bebauung des Grundstücks, nachbarrechtliche Spannungen in die vorhandene städtebauliche Ordnung hineingetragen werden. Dies zu vermeiden ist bei einer Nachverdichtung im Innenbereich primäre Aufgabe der Gemeinde.</p>	<p><b>Zu Gebäudehöhen</b>                  Eine ergänzende Festsetzung der Gebäudehöhe in Metern über Normalnull ist nicht erforderlich. Für die Teilbereiche WA und WR1 wurde bewusst die Wandhöhe als maßgeblicher Höhenparameter gewählt. Diese Systematik gewährleistet eine klare und vollzugsfähige Steuerung der zulässigen Baukörperhöhe.                  Im Teilbereich WR1 ist ausschließlich ein Flachdach zulässig; damit entspricht die festgesetzte Wandhöhe unmittelbar der Gebäudehöhe, sodass ein zusätzlicher Höhenwert keine planerische Mehrsteuerung bewirken würde. Im Teilbereich WA ist ein Satteldach mit maximal 42° Dachneigung festgesetzt. Die maximale Höhenentwicklung oberhalb der Wandhöhe ergibt sich somit begrenzt aus der zulässigen Dachform und -neigung.                  Eine zusätzliche Festsetzung der Gebäudehöhe als absolute Höhenkote wäre redundant und würde zu einer unnötigen Doppelregelung führen,                   Die zusätzliche Überhöhung der Dachoberkante durch Photovoltaikanlagen ist städtebaulich vertretbar. Im Teilbereich WR1 führt die festgesetzte Flachdachbauweise dazu, dass eine mögliche Aufständering der PV-Anlagen von bis zu 1 m keine wahrnehmbare Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes verursacht. Die Festsetzung geht über die eigentlichen Anforderungen des Art. 44a BayBO hinaus und schafft damit einen technisch notwendigen Gestaltungsrahmen, um PV-Anlagen optimal auszurichten und deren volle Leistungsfähigkeit sicherzustellen.                  Aus städtebaulicher Sicht begründet die Festsetzung weder eine unzulässige bauliche Überprägung noch einen relevanten zusätzlichen Regelungsbedarf.                   Im Bereich des Reinen Wohngebiets (WR2) ist aufgrund der spezifischen Bestands- und Geländesituation eine absolute Höhenbegrenzung erforderlich. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 257</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 17 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</p>	<p>m ü. NN ermöglicht eine eindeutig nachvollziehbare und vollzugsfähige Steuerung der zulässigen Baukörperhöhe und stellt sicher, dass sich das Gebäude städtebaulich angemessen in das vorhandene Höhenprofil, u.a. auch bestehender Gebäudehöhen, einfügt. Parallel dazu ist die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal drei oberirdische Geschosse begrenzt. Ein Widerspruch zwischen Höhenkote und Geschossigkeit besteht nicht. Nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben sind nur solche Geschosse als oberirdische Geschosse zu definieren, deren Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche liegen (vgl. Art. 2 Abs. 7 BayBO). Geschosse, die vollständig oder überwiegend im Erdreich liegen – etwa Tiefgaragen oder eingeschüttete Untergeschosse – gelten als Keller- bzw. Tiefgaragengeschosse und zählen nicht zur Vollgeschossezahl. Damit bleibt die Höhenentwicklung im Teilbereich WR2 eindeutig definiert und städtebaulich verträglich gesteuert. Eine faktische Überschreitung auf vier Vollgeschosse ist aufgrund der festgesetzten Maximalhöhen und der bauordnungsrechtlichen Regelung ausgeschlossen.</p>
<p><b>2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücke</b>                  Bereich Allgemeines Wohngebiet WA</p> <p><u>Festsetzungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Offene Bauweise</li> <li>- Überschreitung der Baugrenzen</li> <li>- Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude mind. 3</li> </ul> <p><u>Einwendungen</u></p> <p>Für die Bauweise des Grundstücks entlang der Riemenschneiderstraße ist die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen festzusetzen. Ein zusätzliches Dachgeschoß als Vollgeschoss darf nicht zulässig sein, da sich der Baukörper nicht in die umgebende Bebauung einpasst und zu einer übermäßigen baulichen Dichte führt.</p>	<p>Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.</p> <p>Die Zulässigkeit eines Dachgeschosses – unabhängig davon, ob es als Vollgeschoss einzustufen ist oder zu Wohnzwecken ausgebaut wird – hat keinen maßgeblichen Einfluss auf die städtebauliche Wirkung des Gebäudes.                  Die Gebäudewirkung im Orts- und Straßenraum wird ausschließlich</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 17 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</p>	
<p>Für den Bezugspunkt der Wandhöhe wurde das Erdgeschoss mit +/- 0,50 m über dem Erschließungsweg A angegeben. Die zulässige Wandhöhe soll mit 7,50 m festgesetzt werden. Trotz Forderung vom LRA Würzburg (TöB) in der vorgezogenen Beteiligung wird keine Geländehöhe ü.NN der Straße angegeben.                  Die tatsächliche, spätere Gebäudehöhe bleibt somit mit den erheblichen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung offen. Eine Festlegung der Straßenhöhe erst im späteren Baugenehmigungsverfahren ist nicht zu akzeptieren.</p> <p><u>Forderung</u>                  Die zulässige Wandhöhe ist deshalb auf 6,50 m zu begrenzen.</p> <p>Die Überschreitung der Baugrenze durch Balkone und Terrassen auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude (Südseite) führt zu einer übermäßigen Beengung und Aneinanderrücken zur vorhandenen Nachbarbebauung. Die Höhenlage dieser, erheblich tiefer liegenden Grundstücke von ca. 1,40 bis 1,90 m, muss berücksichtigt werden und dient dem erforderlichen Nachbarschutz.</p> <p>Die hohe bauliche Verdichtung und das überzogene Bauvolumen mit 3 VG sind städtebaulich nicht dem Straßenbild der Riemenschneiderstraße angepasst.                  Den beispielhaften Schnitten von WA, WR I und WR II fehlt die Maßstäblichkeit und korrekte Darstellung des Geländeverlaufs.</p>	<p>durch die festgesetzte Wandhöhe sowie die zulässige Dachform und Dachneigung bestimmt. Eine weitergehende Einschränkung der Dachgeschossnutzung ist daher städtebaulich nicht erforderlich und trägt nicht zu einer zusätzlichen Reduzierung der wahrnehmbaren Bebauungsdichte bei.</p> <p>Die Forderung, die Höhe der Erschließungsstraße (Planweg A) als verbindlichen Bezugspunkt für die Wandhöhenfestsetzung heranzuziehen, wird zurückgewiesen. Die Wandhöhe ist im Bebauungsplan eindeutig über einen unteren (m. ü. NN.) und oberen Bezugspunkt (Attika) definiert und damit rechtssicher sowie vollzugsfähig festgesetzt                  Die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe wird gestrichen.</p> <p>Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.</p> <p>Die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone und Terrassen auf der straßenabgewandten (südlichen) Gebäudeseite ist bauordnungsrechtlich zulässig und städtebaulich vertretbar. Diese Bauteile besitzen keine eigenständige Gebäudehöhe, wirken nicht raumbildend und führen daher nicht zu einer maßgeblichen Verdichtung oder Überprägung der Nachbargrundstücke. Gem. der Festsetzung muss ein Mindestabstand von 1,50 m zur eingehalten werden.</p> <p>Die in den Unterlagen dargestellten Schnitte zu den Bereichen WA, WR I und WR II sind ausdrücklich als beispielhafte Darstellungen zu verstehen. Sie besitzen keine rechtsverbindliche Wirkung, sondern dienen ausschließlich der anschaulichen Erläuterung und besseren Nachvollziehbarkeit der textlichen Festsetzungen der Festsetzungen.                  Maßgeblich für die städtebauliche Bewertung und die spätere Umsetzung sind allein die verbindlichen textlichen Festsetzungen.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 17 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p><b>Bereich Reines Wohngebiet</b>  <u>Einwendungen</u>                      Die festgesetzten Doppelhäuser mit den jeweils seitlich angebauten Carports wirken wie ein durchgehender Riegel eines massiv zusammenhängenden Gebäudekomplexes. Von den Carports gehen Wirkungen wie von Gebäuden aus da sie überdacht und von Menschen betretbar sind. Der Einfluss auf die benachbarte Bestandsbebauung ist vergleichbar einer geschlossenen Bebauung.</p> <p>Aufgrund der aufwendigen Erschließungsstraße und der damit nur geringen Tiefe der verbliebenen Bauflächen fehlt der Doppelhausbebauung die erforderliche Tiefe an Außen- und Freiräumen auf der sonnenzugewandten Südseite. Gerade für Wohngebäude, die die gewünschte Zielgruppe Familien ansprechen soll, liegt hier ein gravierender Planungsmangel vor.</p> <p>Die vorhandenen Rückzugsbereiche der südlichen Grundstücke werden durch die enge Nähe der geplanten Bebauung und der topografischen Höhenunterschiede gestört, wenn Terrassen und Balkone bis fast an die Grundstücksgrenzen baulich zulässig sind.</p> <p>Die überhöhte GFZ im WR I lässt dazu wenig Raum an unbebauter Fläche für notwendige Begrünung und damit Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwasser zu.</p> <p><u>Forderung</u>                      Die Bebauungsdichte ist zu reduzieren und muss sich harmonisch in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen.</p> <p>Bei den Doppelhausgrundstücken sind Unterbrechungen durch Freibereiche einzuplanen wie sie bereits im ersten Planentwurf der Bauvoranfrage vorgesehen waren</p>	<p>Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.</p> <p>Eine „Riegelwirkung“ im Sinne einer geschlossenen, raumabschließenden Baukante im Teilbereich WR 1 ist nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan lässt dort keine geschlossene Bauweise zu. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.</p> <p>Darüber hinaus sind die zwischen den Gebäuden mögliche Carports offen auszuführen. Sie besitzen weder eine raumbildende Wirkung noch begründen sie eine geschlossene Baukante. Eine optische oder funktionale Abriegelung des Raums ist daher nicht möglich.</p> <p>Zusätzliche verpflichtende Freibereiche oder Unterbrechungen innerhalb einzelner Doppelhausparzellen sind bauleitplanrechtlich nicht erforderlich. Eine solche Detailsteuerung würde über das notwendige Maß der Bauleitplanung hinausgehen und die gestalterische und funktionale Flexibilität einschränken.</p>
<p><b>2.3 Verkehrsflächen und verkehrliche Erschließung Riemenschneiderstraße</b>  <u>Festsetzung</u>                      Textliche Festsetzungen in Ziff. 6.1 BPl                      Und Begründung der verkehrlichen Erschließung in Ziff. 6.1 Seite 10</p>	<p><u>Zu Federung Verkehrsgutachten:</u>                      Angesichts des begrenzten Umfangs der geplanten Nachverdichtung ist nur von einem moderaten Anstieg des Ziel- und Quellverkehrs auszugehen. Vor diesem Hintergrund wurde entschieden, keine gesonderte Verkehrsuntersuchung durchzuführen, da keine verkehrlich relevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Der Hessische</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 17 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p>6.1 Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist der Planweg A als „Private Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.</p> <p>6.1 Das Plangebiet ist über das innerörtliche Straßennetz von Estenfeld gut erreichbar. Die Haupteinschließung für Bau und Betrieb erfolgt im Osten über die bestehende Riemenschneiderstraße. Der Zufahrtbereich an der Riemenschneiderstraße weist eine Breite von 7,00 Metern auf.</p> <p><u>Einwendung:</u>                  Die Anbindung der geplanten Privatstraße an die Riemenschneiderstraße als Haupteinschließung des Grundstücks sowohl für den Bau als auch für den späteren Betrieb ist problematisch und nicht an die örtlichen Verhältnisse angepasst. Die Ein- und Ausfahradien der Straße lassen einen sicheren und geordneten Verkehr an dieser Stelle trotz Sichtdreieck nicht zu. Eine „komfortable Einfahrt“ wie in der Begründung dargelegt ist unter den bestehenden Verhältnissen nicht gewährleistet.</p> <p>Der Anbindungsbereich liegt an der engsten Stelle der Riemenschneiderstraße mit einer Breite von lediglich ca. 4,00 Metern und einem starken Gefälle von Nord nach Süd. Mehrere, in kurzer Entfernung hintereinander liegende Straßeneinmündungen mit starkem Gefälle und Richtungsänderungen (Riemenschneider-, „An der Schafmauer“, Friedrich-Ebert-Str., Wilhelm-Bart-Str.) zeigen bereits jetzt beengende und unübersichtliche Verkehrsverhältnisse. Die vorhandene Straßenkuppe an der Einmündung „An der Schafmauer“ bildet schon jetzt eine Gefahrenstelle für Fußgänger, Radfahrer und sonstige Verkehrsteilnehmer. Ein Begegnungsverkehr an dieser Stelle ist aktuell nicht möglich. Fahrzeuge die dem Gegenverkehr ausweichen, müssen in den Einmündungsbereich dieser Straße einbiegen und anhalten. In vielen Fällen ist ein Zurücksetzen von Fahrzeugen unausweichlich um aneinander vorbeifahren zu können.</p> <p>Der Gehweg der Riemenschneiderstraße ist mehrmals am Tag Schulweg aus den nördlichen/westlichen Gemeindegebieten für Grundschüler sowie Kinder von zwei Kindergärten bzw. Kindergruppe. Die vorhandenen Gehsteige werden durch die Straßeneinmündungen unterbrochen und lassen ein passieren der Engstelle für Fußgänger nur unter erheblichen Gefahren zu. Dem Begegnungsverkehr ausweichende Fahrzeuge</p>	<p>Verwaltungsgerichtshof (vgl. HessVGH, U.v. 29.06.2016 - 4 C 1440/14.N - ZfIR 2016, 803 ...) entschied in einem anderen Fall, dass die Betroffenheit der Anlieger bei einer voraussichtlichen Zunahme des Verkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen täglich in der Regel nur geringfügig ist. Der Senat ist dieser Rechtsprechung ebenfalls gefolgt (vgl. BayVGH, B.v. 18.12.2023 - 2 N 21.859 - juris). Auch das Bundesverwaltungsgericht hat beschlossen, dass zusätzlicher Verkehr von 20 bis 30 Einzel- oder Doppelwohnhäuser als geringfügig einzustufen ist (vgl. BVerwG, U.v. 21.10.1999 - 4 CN 1.98 - NVwZ 2000, 807; ähnlich BayVGH, B.v. 19.8.2016 -9 NE 16.1512 - juris; ...). Da im Plangebiet nur eine vergleichsweise geringe Zahl weiterer Wohneinheiten realisiert wird, ist weder von einer erheblichen Mehrbelastung der bestehenden Infrastruktur noch von einer relevanten Zunahme verkehrlicher oder sicherheitsrelevanter Gefährdungen sowie Immissionen auszugehen. Seitens der zuständigen Fachabteilung Immissionsschutz des Landratsamtes bestehen auch keine Einwände gegen die Planung. Ein Verkehrsgutachten bzw. ein schalltechnisches Gutachten ist demnach weder bauleitplanerisch geboten, noch fachlich erforderlich. Ein Einwander kann kein Gutachten verlangen, wenn die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen und unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Fachbehörden zu dem Ergebnis gelangt, dass eine weitergehende Untersuchung nicht notwendig ist. Eine solche Detailsteuerung würde über das Maß der Bauleitplanung hinausgehen.</p> <p><u>Zu Forderung Beweissicherungsverfahren</u>                  Die Forderung nach Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens vor Baubeginn betrifft das privat- und bauordnungsrechtliche Verhältnis zwischen Bauherrn und Nachbarn und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Ein Bebauungsplan kann keine Verpflichtung zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens festsetzen; hierfür besteht keine Rechtsgrundlage in § 9 BauGB.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<b>Nr. 17 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b>	
<p>blockieren zunehmend die Straßenkreuzungen und verursachen Rückstaus in beide Richtungen. Fazit: Die geplante Verkehrsabwicklung schafft viel zu enge Verkehrsräume und entspricht nicht den verkehrlichen Anforderungen.</p> <p>Durch die geplante Bebauung im Bereich WR I mit Doppelhäusern entsteht, alleine durch die Schaffung von Stellplätzen für die dortigen Anwohner, ein zusätzlicher Verkehr mit 20 Fahrzeugen zu den privaten Stellplätzen. Für den Bereich WA lassen die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Mehrfamilienhausbebauung mit Stellplätzen in einer Tiefgarage zu. Der Zu- und Abfahrtsverkehr, der erst im bauordnungsrechtlichen Verfahren mit der Anzahl der Stellplätze festliegt, belastet die Riemenschneiderstraße an der Engstelle zusätzlich. Parkende Fahrzeuge zu den Geschäftszeiten der bestehenden Gärtnerei engen den Bereich weiter ein, da Stellplätze auf dem Grundstück fehlen. Parkraumsuchende Bewohner, Besucher und Dienstleister werden in die umgebenden Straßenbereiche abgedrängt.</p> <p>Fazit: Die geplante Verkehrsabwicklung schafft viel zu enge Verkehrsräume und entspricht nicht den verkehrlichen Anforderungen an der relativ hoch frequentierten Stelle.</p> <p>Für die Erschließung des Plangebietes ist mit einer hohen und langdauernden Belastung der Anwohner in der Riemenschneiderstraße durch Baustellenfahrzeuge zu erwarten. Der Verkehrsstrom für sämtliche An- und Abtransporte während der Bauphase wird die Straße in beide Richtungen extrem beanspruchen. Beim Projekt Verbindungsstraße zwischen der St.-Mauritius- und der Unteren Ritterstraße in Estenfeld wurde von der Gemeinde vielfach betont und als Erfolg herausgestellt, dass eine ungünstige Verkehrssituation am Rathaus und dem Kindergarten St. Michael verbessert werden konnte. Im Bereich Anbindung und Erschließung des Plangebiets an die Engstelle obere Riemenschneiderstraße plant und schafft die Gemeinde durch eine wesentliche Verschlechterung gerade eine Situation die einer Verschärfung gleichkommt. Ein Gegensatz der vielen Anwohnern und Bürgern nicht zu vermitteln ist.</p>	

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 17 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p><u>Forderung:</u>                      Zum Entwurf des Bebauungsplans wird ein umfassendes Verkehrsgutachten gefordert, das die vorhandenen Gegebenheiten und alle Belange der geplanten Erschließung von der Riemenschneiderstraße aus verkehrsrechtlicher Sicht erfasst sowie die Auswirkungen auf den unmittelbaren die umliegenden Bereiche beurteilt.                      Vor Baubeginn sind Beweissicherungsverfahren seitens der Gemeinde durchzuführen um spätere Ersatzansprüche bei Schäden an Straßen, Grundstücken und Gebäuden gegenüber den Verursachern durchsetzen zu können. Die Kosten hierfür sind von den Bauwerbern zu tragen und im städtebaulichen Vertrag festzulegen.</p>	
<p><b>2.4 Ableitung von Niederschlagswasser</b>  <u>Festsetzung</u></p> <p>Zu Tz 7.1 Bebauungsplan Und Zu Tz 7.7 Begründung</p> <p><u>Einwendungen</u>                      Für die Ableitung des gesamten Niederschlagswassers aus dem Baugebiet in die Riemenschneiderstraße fehlt für die geplante unterirdische Regenrückhalteanlage die Dimensionierung, Ausführung sowie die Lage im Baugelände.</p> <p>Die hydraulischen Berechnungen und die Prüfung der Aufnahmekapazität des Kanals in der Riemenschneiderstraße liegen nicht nachprüfbar vor.</p> <p>Die widersprüchlichen Angaben über den tatsächlichen Geländeverlauf (Gefälle von Ost nach West oder von West nach Ost?) und abweichende Höhenkoten in der Begründung stellen die geplante Wasserableitung in Frage. Es kann nicht sein, dass bei unverändertem Geländeverlauf in den einzelnen Planungsphasen verbindliche Aussagen und Festsetzungen für die Entwässerung getroffen werden.</p>	<p>Die Entwässerungskonzeption des Plangebiets ist im Bebauungsplan eindeutig geregelt. Das Niederschlagswasser ist gemäß Festsetzung ausschließlich über eine unterirdische Rückhalteanlage gedrosselt in die bestehende Mischwasserleitung der Riemenschneiderstraße abzuleiten. Eine Ableitung über die Grünwaldstraße ist im Bebauungsplan (Festsetzung Nr. 7.1) ausdrücklich ausgeschlossen.</p> <p>Die Dimensionierung und Lage der Rückhalteanlage erfolgt standortbezogen im Rahmen der nachgelagerten Erschließungs- und Ausführungsplanung durch den Bauträger in Abstimmung mit dem Entwässerungsträger. Dies entspricht der üblichen Systematik, da die konkrete Bemessung technische Detailentscheidungen erfordert, die nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind. Der festgesetzte Drosselabflusswert von 16 l/s wurde vorab überschlägig berechnet, um zu gewährleisten, dass die vorhandene Infrastruktur hydraulisch nicht überlastet wird. Die Vorlage dieser Berechnung bzw. eines gesonderten umfangreichen hydrologischen Gutachtens wird im Rahmen der Bauleitplanung als nicht erforderlich erachtet, dies wurde auch auf Nachfrage seitens des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg bestätigt. Für die Bauleitplanung ist maßgeblich, dass die Regenwasserbewirtschaftung grundlegend gesichert ist. Die darüber hinausgehenden hydraulischen Detailnachweise sind Gegenstand der nachgelagerten technischen Entwurfs- und Ausführungsplanung und werden nach den hierfür vorgesehenen technischen Regelwerken und behördlichen</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 17 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p>Die übermäßige Bebauung und Versiegelung des Grundstücks gefährdet, trotz begrünter Dachflächen und Regenwasserspeicherung mit gedrosseltem Abfluss, die südlich tiefer liegenden Grundstücke bei Starkregenereignissen. Lokale Überflutungen durch unzureichenden Abfluss sind nicht auszuschließen.</p> <p><b>Forderung</b>                  Vorlage eines hydrologischen Gutachtens mit einer qualifizierten und fachgerechten Einschätzung der Untergrundverhältnisse. Weiterhin mit Angaben dazu, welche Art der Versickerungsanlage gebaut werden sollte und wie groß die Anlage gebaut werden muss, damit sie ihren Zweck erfüllt.</p> <p><b>Schlussbemerkung</b>                  Am Schluss unserer Einwendungen möchten wir bemerken, dass wir einer Bebauung der Grundstücke keinesfalls ablehnend gegenüberstehen.                  Vorausgesetzt, dass diese maßvoll, angepasst und sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt.                  Im Übrigen halten wir an unseren bisher im Verfahren vorgetragenen Einwendungen fest.</p>	<p>Fachprüfungen erbracht. Es ist nicht erforderlich, dass technische Detailfragen von jeder Bürgerin und jedem Bürger im Einzelnen nachvollzogen werden können. Maßgeblich ist vielmehr, dass diese Fragen im weiteren Verfahren fachgerecht, unter Anwendung der einschlägigen technischen Regelwerke, durch Fachleute geprüft und verbindlich umgesetzt werden. Die fachliche Kontrolle und Genehmigung erfolgt im Rahmen der zuständigen wasserrechtlichen und technischen Verfahren. Es liegt zudem im unmittelbaren Interesse der Gemeinde, dass keine Gefährdungen durch unzureichende Regen- oder Abwasserbewirtschaftung entstehen.</p> <p><u>Zu Vermessung</u>                  Die detaillierten Geländevermessungen lagen im letzten Entwurfsstand noch nicht vor. Die topografischen Ausgangsdaten wurden zunächst auf Grundlage des BayernAtlas herangezogen. Auch im Vorentwurfsstand der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung wichen diese Daten geringfügig ab. Eine Anpassung der Planunterlagen im Verlauf des Planungsprozesses ist fachlich legitim, da sich der Detaillierungsgrad der Datengrundlagen im Zuge der Planungsfortschreibung regelmäßig erhöht. Die vorgenommenen Aktualisierungen stellen daher keinen Verfahrensfehler dar. Zwischenzeitlich wurden die erforderlichen Bestands- und Geländevermessungen ordnungsgemäß durchgeführt. Diese Vermessungen bilden nun eine hinreichend belastbare und maßgebliche Datengrundlage für die Erstellung und Fortschreibung des Bebauungsplans. Die neuen Vermessungsdaten wurden vollständig in den Planunterlagen sowie in der Begründung berücksichtigt.</p>

**Nr. 18 Privat**

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 18 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p>hiermit lege ich fristgerecht Widerspruch zum veröffentlichten Bebauungsplan ein und nehme zu folgenden Punkten Stellung:</p> <p><u>1. Vergleichbare Bebauungsdichte</u>                      Im Baugebiet „Alte Gärtnerei“ hat der Ersteller des Bebauungsplanes den GRZ 0,6 seitens der Verwaltung und des Gemeinderates bewilligt bekommen. Diese massive Bebauungsdichte stellt im Gegensatz zur Nachbarbebauung unter- und oberhalb des Areals einen massiven Eingriff in die architektonische Verträglichkeit der Umgebungssituation dar. Die GRZ von 0,4 ist angemessen.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise entsprochen. Zur stärkeren Berücksichtigung der nachbarlichen Belange wird die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von ursprünglich 0,6 auf 0,5 reduziert.</p> <p>Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 ist städtebaulich begründet und folgt dem Ziel der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Die GRZ-Werte der umliegenden Bestandsgrundstücke sind aufgrund ihres Baualters, ihrer unterschiedlichen städtebaulichen Ausgangslagen sowie der damals geltenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht auf die heutige Planung übertragbar.</p> <p>Die Annahme, dass die umliegenden Grundstücke einen niedrige GRZ haben, bilden die tatsächlichen Verhältnisse nur unvollständig ab. Es ist davon auszugehen, dass lediglich die Hauptgebäude berücksichtigt wurden, während Garagen, Nebenanlagen, befestigte Zufahrten und weitere bauliche Anlagen unberücksichtigt geblieben sind. Dies führt in der Folge zu deutlich niedrigeren rechnerischen GRZ-Werten, die nicht den realen Versiegelungsgraden entsprechen. Bereits aus den Luftbildern wird erkennbar, dass mehrere Bestandsgrundstücke einen erheblich höheren Anteil an versiegelten Flächen aufweisen, als die vorgelegten Werte vermuten lassen.</p> <p>Eine Übertragung der dargestellten Vergleichswerte ist daher methodisch nicht sachgerecht und kann keine belastbare Grundlage für die Beurteilung der städtebaulichen Dichte im Plangebiet darstellen.</p> <p>Hervorzuheben ist zudem, dass trotz der Zuordnung des Gebietes zur Innenentwicklung bewusst das Regelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gewählt wurde. Die Gemeinde hat sich damit für einen erhöhten Verfahrensumfang entschieden, obwohl die Gesetzgebung für derartige innerörtliche Entwicklungsflächen auch verkürzte Verfahren vorsieht. Durch das Regelverfahren werden ein Umweltbericht</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 18 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</p>	<p>sowie der vollständige Nachweis der Kompensationsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff erforderlich. Diese bewusste Entscheidung sichert, dass etwaige Abweichung des Orientierungswertes durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ordnungsgemäß kompensiert wird und die ökologische Gesamtbilanz gewahrt bleibt.</p> <p>Die zulässige Überschreitung der GRZ ist im Plangebiet insbesondere deshalb funktional notwendig, weil der v.a. Stellplätze anteilig der Grundflächenzahl zugerechnet werden muss. Ohne diese gesetzlich vorgesehene Überschreitung wäre die Erschließung der Grundstücke städtebaulich nicht sinnvoll realisierbar und die Funktionsfähigkeit des Baugebiets erheblich eingeschränkt.</p> <p>Insgesamt ermöglicht die Festsetzung einer GRZ von 0,5 eine nachhaltige und funktional schlüssige Innenentwicklung, die sowohl den übergeordneten Zielen der Raumordnung als auch den Zielen einer zweckmäßigen und ökologisch verantwortbaren Grundstücksnutzung entspricht. Die Abweichung von den Orientierungswerten des § 17 BauNVO ist daher planerisch begründet und fachlich geboten.</p>
<p><u>2. Gebäudedimension WR II</u>                  Die Überschreitung des Richtwertes GRZ 0,4 wird ausschließlich durch wirtschaftliche Interessen begründet. Andere, schwerwiegende baurechtliche Begründungen sind nicht erkennbar.</p> <p>Die Bebauung im WR II mit einer Bruttofläche von 33,1 x 15,5 Meter orientiert sich in keiner Weise an die Umgebung mit ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäusern. Die umliegenden Grundstücke sind mit GRZ 0,1 bis GRZ 0,3 bebaut.</p>	<p>Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.</p> <p>Das im Bebauungsplan dargestellte Baufenster (Baugrenzen, 33,1 x 15,5 Meter) definiert nicht die tatsächliche Bebauung, sondern ausschließlich der maximal zulässigen räumlichen Rahmen, innerhalb dessen Gebäude errichtet werden dürfen. Es handelt sich dabei um ein planungsrechtliches Instrument zur Begrenzung, nicht um eine Abbildung eines konkreten Baukörpers.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<b>Nr. 18 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b>	
<p>Die Schnittzeichnung des vorläufigen Bebauungsplanes für WR ist fehlerhaft und absichtlich irreführend. Die Darstellung der Geschossebene 5 lässt vermuten, dass die Plannüberschreitung der absoluten Gebäudehöhe einschließlich der Atika von vornweg beabsichtigt wird.</p> <p>Aus den v.g. Gründen fordere ich, die Höhe auf maximal 4 Geschosse, einschließlich der Tiefgarage zu begrenzen.</p>	<p>Im Bereich des Reinen Wohngebiets (WR2) ist aufgrund der spezifischen Bestands- und Geländesituation eine absolute Höhenbegrenzung erforderlich. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 257 m ü. NN ermöglicht eine eindeutig nachvollziehbare und vollzugsfähige Steuerung der zulässigen Baukörperhöhe und stellt sicher, dass sich das Gebäude städtebaulich angemessen in das vorhandene Höhenprofil, u.a. auch bestehender Gebäudehöhen, einfügt.</p> <p>Parallel dazu ist die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal drei oberirdische Geschosse begrenzt. Ein Widerspruch zwischen Höhenkote und Geschossigkeit besteht nicht. Nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben sind nur solche Geschosse als oberirdische Geschosse zu definieren, deren Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche liegen (vgl. Art. 2 Abs. 7 BayBO). Geschosse, die vollständig oder überwiegend im Erdreich liegen – etwa Tiefgaragen oder eingeschüttete Untergeschosse – gelten als Keller- bzw. Tiefgaragengeschosse und zählen nicht zur Vollgeschossezahl.</p> <p>Damit bleibt die Höhenentwicklung im Teilbereich WR2 eindeutig definiert und städtebaulich verträglich gesteuert. Eine faktische Überschreitung auf 4 Vollgeschosse ist aufgrund der festgesetzten 3 Vollgeschosse und der festgesetzten Maximalhöhen ausgeschlossen.</p> <p>Die in den Unterlagen dargestellten Schnitte zu den Bereichen WA, WR I und WR II sind ausdrücklich als beispielhafte Darstellungen zu verstehen. Sie besitzen keine rechtsverbindliche Wirkung, sondern dienen ausschließlich der anschaulichen Erläuterung und besseren Nachvollziehbarkeit der textlichen Festsetzungen der Festsetzungen.</p> <p>Maßgeblich für die städtebauliche Bewertung und die spätere Umsetzung sind allein die verbindlichen textlichen Festsetzungen.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 18 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p><u>3. Anbindung des Oberflächenwassers des Bauabschnitts WR II</u>                      In regelmäßigen, sich häufenden Abständen haben die Anwohner der Grünwaldstraße bereits in den letzten Jahren Überflutungen aufgrund von Oberflächenwasser. Ich fordere dazu auf, verbindlich vorzugeben, dass der Anschluss für die Ableitung des Oberflächenwassers zwingend an die Riemenschneiderstraße erfolgt. Ferner ist durch ein festzulegendes Niveau der Privatstraße und des Wendehammers die bauliche Voraussetzung dafür zu schaffen, dass Oberflächenwasser nicht über die Fahrbahn der Privatstraße und anschließend über den Wendehammer talabwärts in Richtung Grünwaldstraße fließen kann. Des Weiteren ist im Bebauungsplan auszuschließen, dass keine Bypässe im Kanalsystem für das Oberflächenwasser an den Anschluss für das Schmutzwasser der Grünwaldstraße installiert werden dürfen.</p> <p>Die seitens der Verwaltung getätigte Aussage, dass die Kanalkapazitäten in der Grünwaldstraße ausreichend seien, ist nicht durch ein Gutachten belegt.</p>	<p>Unter den textlichen Festsetzungen Nr. 7 ist es bereits verbindlich geregelt, dass eine Ableitung des Niederschlagswassers über die Grünwaldstraße unzulässig ist. Damit ist planungsrechtlich eindeutig ausgeschlossen, dass Niederschlagswasser in diese Richtung abgeführt wird, sondern in die Riemenschneiderstraße.</p> <p>Der Teilbereich WR 2 kann an die bestehende Schmutzwasserleitung in der Grünwaldstraße angeschlossen werden.</p> <p>Die Teilbereiche WA und WR 1 sind verbindlich an die Schmutzwasserleitung in der Riemenschneiderstraße anzuschließen.</p> <p>Die konkrete Höhenlage der privaten Erschließungsstraße und des Wendehammers ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Bebauungsplan regelt Lage, Breite und Funktion der Erschließungsflächen; die Höhenplanung und Entwässerungsdetailausbildung sind Teil der nachgelagerten technischen Straßen- und Entwässerungsplanung.</p> <p>Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.</p>
<p><u>4. Unzureichende Regenrückhaltevorrichtungen</u>                      Ich fordere die Gemeinde Estenfeld auf, die festgelegte Abwassermenge von 16 Litern/Sekunde im Verhältnis zu den Baugrenzen so zu berechnen, dass definierte Volumina für Regenrückhaltmaßnahmen im Bebauungsplan vorgegeben werden. Die Regenrückhalteeinrichtungen müssen sich zwingend dosiert selbst entleeren, damit im Falle eines Starkregenereignisses das Puffervolumen verfügbar ist. Damit können die Rückhaltolumina nicht mit klassischen Zisternen realisiert werden. Diese Rückhaltmaßnahmen sind in späteren Bauanträgen verbindlich zu kontrollieren, zusätzlich dazu Rückhaltmaßnahmen auf und unter der Privatstraße.</p>	<p>Die Entwässerungskonzeption des Plangebiets ist im Bebauungsplan eindeutig geregelt. Das Niederschlagswasser ist gemäß Festsetzung ausschließlich über eine unterirdische Rückhalteanlage gedrosselt in die bestehende Mischwasserleitung der Riemenschneiderstraße abzuleiten. Eine Ableitung über die Grünwaldstraße ist im Bebauungsplan (Festsetzung Nr. 7.1) ausdrücklich ausgeschlossen.</p> <p>Die Dimensionierung und Lage der Rückhalteanlage erfolgt standortbezogen im Rahmen der nachgelagerten Erschließungs- und Ausführungsplanung durch den Bauträger in Abstimmung mit dem Entwässerungsträger. Dies entspricht der üblichen Systematik, da die konkrete Bemessung technische Detailentscheidungen erfordert, die nicht</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 18 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</p>	<p>Gegenstand des Bebauungsplans sind. Der festgesetzte Drosselabflusswert von 16 l/s wurde vorab überschlägig berechnet, um zu gewährleisten, dass die vorhandene Infrastruktur hydraulisch nicht überlastet wird. Die Vorlage dieser Berechnung bzw. eines gesonderten umfangreichen hydrologischen Gutachtens wird im Rahmen der Bauleitplanung als nicht erforderlich erachtet, dies wurde auch auf Nachfrage seitens des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg bestätigt. Für die Bauleitplanung ist maßgeblich, dass die Regenwasserbewirtschaftung grundlegend gesichert ist. Die darüber hinausgehenden hydraulischen Detailnachweise sind Gegenstand der nachgelagerten technischen Entwurfs- und Ausführungsplanung und werden nach den hierfür vorgesehenen technischen Regelwerken und behördlichen Fachprüfungen erbracht.</p> <p>Es ist nicht erforderlich, dass technische Detailfragen von jeder Bürgerin und jedem Bürger im Einzelnen nachvollzogen werden können. Maßgeblich ist vielmehr, dass diese Fragen im weiteren Verfahren fachgerecht, unter Anwendung der einschlägigen technischen Regelwerke, durch Fachleute geprüft und verbindlich umgesetzt werden. Die fachliche Kontrolle und Genehmigung erfolgt im Rahmen der zuständigen wasserrechtlichen und technischen Verfahren.</p> <p>Es liegt zudem im unmittelbaren Interesse der Gemeinde, dass keine Gefährdungen durch unzureichende Regen- oder Abwasserbewirtschaftung entstehen.</p>
<p><u>5. Parksituation Grünewaldstraße und Nebenstraßen</u>                  Die dem Bebauungsplan zu entnehmende Parksituation ist in keinem Fall ausreichend. Die Größe des Hochhauses im WR II bringt mit dem zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr ein Verkehrsaufkommen mit sich, das weder durch die Grundfläche der Tiefgarage noch von den Parkplätzen entlang der Grünewaldstraße aufgenommen werden kann. Ich fordere eine zusätzliche Fläche innerhalb des Baugebietes für Parkplätze für Besucher und Lieferverkehr für mindestens 16 Fahrzeuge vorzusehen.</p>	<p>Die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze ergibt sich nicht aus einer planerischen Festsetzung, sondern unmittelbar aus Art. 47 BayBO in Verbindung mit der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Danach sind Stellplätze grundsätzlich auf dem privaten Baugrundstück nachzuweisen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich ausschließlich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Estenfeld.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 18 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</p>	
	<p>Der konkrete Nachweis, die Lage, die Dimensionierung sowie die Erreichbarkeit der Stellplätze werden erst im Baugenehmigungsverfahren verbindlich geprüft und festgelegt.                      Für den Lieferverkehr besteht keine Verpflichtung, im Bebauungsplan gesonderte Park- oder Haltestellen festzusetzen. Kurzfristige Haltevorgänge dienen ausschließlich dem Be- und Entladen und gelten als dynamischer Verkehr, der nicht der Stellplatzpflicht unterliegt.                      Der Forderung wird nicht nachgekommen.                      Ein zusätzlicher planerischer Regelungsbedarf besteht nicht.</p>
<p><u>6. Fußläufige Anbindung WR II und WR I an die Grünewaldstraße</u>                      Ich fordere, eine fußläufige Anbindung an die Grünewaldstraße für das WR II und WR II im Bebauungsplan grundsätzlich zu untersagen. Der Charakter einer Privatstraße im Baugebiet wäre damit im wesentlichen Merkmal einer einseitigen Zufahrt- und Zugangsmöglichkeit nicht mehr gewährleistet.</p> <p>Ferner erwarten wir ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Grünewaldstraße und die Gefahr überlaufenden Oberflächenwassers von der Privatstraße und des Wendehammers in Richtung Süden.</p> <p>In den Abwägungen wurde diese Verbindung als „nicht vorgesehen und städtebaulich nicht angestrebt“ kommentiert. Ich fordere in der Bauleitplanung eindeutig zu regeln, dass grundsätzlich keine fußläufige Verbindung möglich ist. Auch nicht indirekt, indem eine Verbindung offiziell lediglich für das Hochhaus im Bauplan ausgewiesen werden kann, die dann über den Wendehammer mit genutzt werden könnte.</p>	<p>Eine Durchwegung zur Grünewaldstraße ist städtebaulich nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan schafft hierfür weder eine planerische Grundlage noch eine Erschließungsverpflichtung.                      Hinzu kommt, dass es sich bei der vorgesehenen Erschließungsfläche um einen privaten Weg handelt, der ausschließlich der Erschließung der künftigen Baugrundstücke dient und nicht dem öffentlichen Verkehr, auch nicht Fußläufig, zur Verfügung steht. Selbst wenn eine Verbindung planerisch vorgesehen wäre, wäre sie aufgrund der Privatrechtslage nicht für eine öffentliche oder fremdnutzende Durchwegung geeignet oder zulässig.                      Damit besteht keine planerische Grundlage für eine Durchwegung, und eine ergänzende Ausschlussfestsetzung ist nicht erforderlich.</p>
<p><u>7. Gutachten zu bausichernden Maßnahmen</u>                      Die geplante massive Bebauung im WR II bringt den dann notwendigen Aushub von mehreren tausend Kubikmetern Erdreich mit sich. Der damit im Zusammenhang stehende Schwerlastverkehr lässt Schäden an Privatgebäuden und Grundstückseinfriedungen befürchten.</p>	<p>Beweissicherungsverfahren betreffen ausschließlich Fragen der Bauausführung und der privatrechtlichen Risikovorsorge. Sie sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und können mangels Festsetzungskompetenz weder im Bebauungsplan noch im Rahmen der Abwägung verbindlich geregelt werden. Ob und in welchem Umfang Beweissicherungsmaßnahmen durchgeführt werden, ist eine projektbezogene Einzelfallentscheidung und liegt außerhalb des bauleitplanerischen Regelungsrahmens.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 18 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p>Die Gemeinde hat in der Vergangenheit Gutachten in Beweissicherungsverfahren selbst in Auftrag gegeben und die Kosten hierfür getragen. Hierzu bitte ich um explizite schriftliche Bestätigung dieser Präzedenzfälle der Vergangenheit.</p>	<p>Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, frühere Einzelentscheidungen oder Vorgehensweisen aus anderen Projekten auf das vorliegende Verfahren zu übertragen. Jedes Baugebiet ist eigenständig unter Berücksichtigung seiner jeweiligen Rahmenbedingungen zu beurteilen. Art, Umfang und Erforderlichkeit von Gutachten sind daher einzelfallbezogen festzulegen und unterliegen dem planerischen Ermessen der Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit.</p>
<p><u>8. Erweiterter Städtebaulicher Vertrag</u>                  Ich fordere Sie hiermit auf, in einem städtebaulichen Vertrag Haftungssummen festzulegen und selbstschuldnerische Bankbürgschaften als Ausführungs- und Gewährleistungsbürgschaften nach VOB, in dem für das Gesamtbauvorhaben angemessener 7stelliger Höhe festzulegen, um eine Absicherung einer Haftungsübernahme von Mängeln und Insolvenzen vertraglich abzusichern.</p> <p>Meine Einwendungen aus der letzten Auflage des Bebauungsplanes von Dezember 2024 bleiben unverändert bestehen.</p>	<p>Städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB sind Verträge, deren Abschluss allein im Ermessen der Gemeinde liegt und ausschließlich zwischen der Gemeinde und dem Bau-/Vorhabenträger erfolgt. Inhalt, Umfang und Regelungsgegenstände eines solchen Vertrags unterliegen der Vertragsfreiheit und sind nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Dritte, einschließlich Bürgerinnen und Bürger, haben in der Regel weder ein Mitspracherecht noch Einflussnahme auf die Vertragsverhandlungen. Der städtebauliche Vertrag ist kein Instrument der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB und entfaltet keine unmittelbare Außenwirkung gegenüber Dritten. Für die Wirksamkeit des Bebauungsplans ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags rechtlich nicht erforderlich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben sowie die Sicherstellung der Erschließung ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans und nicht aus einem ergänzenden Vertragswerk. Ob, wann und mit welchem Inhalt ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird, ist eine separate vertragliche Angelegenheit, die außerhalb der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB liegt.</p>

**Nr. 19 Privat**

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 19 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p>wir machen im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Alte Gärtnerei“ folgende Einwendungen geltend:  <b>1 Allgemeine Stellungnahme</b>                      Wir erklären uns grundsätzlich nicht gegen eine maßvolle, an die Umgebung angepasste Bebauung der Grundstücke Fl.-Nrn. 3880, 3887 und 3889.                      Gegen den aktuellen Bebauungsplanentwurf vom 20.08.2025 bestehen jedoch umfangreiche Einwendungen, siehe Tz. 2.</p>	
<p><b>2 Wesentliche Einwendungen</b>  <b>2.1 Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p>Fehlende Höhenfestlegungen (Höhenkoten) für die Oberkante der Privatstraße und Gebäude. Unklare Wandhöhen in allen Teilbereichen (WA, WR1, WR2).                      Gefahr einer übermäßigen Baukörperhöhe insbesondere durch Zusatzhöhen für 2.2</p>	<p>Die konkrete Höhenlage der privaten Erschließungsstraße und des Wendehammers ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Bebauungsplan regelt Lage, Breite und Funktion der Erschließungsflächen; die Höhenplanung und Entwässerungsdetaillausbildung sind Teil der nachgelagerten technischen Straßen- und Entwässerungsplanung. Es wird jedoch ein neuer, eindeutig definierter unterer Bezugspunkt zur Berechnung der Wandhöhe festgesetzt. Dadurch ist die Höhenfestsetzung rechnerisch eindeutig, nachvollziehbar und vollzugsfähig.</p>
<p><b>2.2 Verkehrserschließung</b></p> <p>Die geplante Anbindung über die Riemenschneiderstraße ist verkehrlich ungeeignet, weil Engstelle mit starkem Gefälle, fehlende Ausweichflächen, somit Gefährdung der Fußgänger, insbesondere der Kindergarten- und Schulkinder.                      Zu beachten ist außerdem, dass sich die Engstelle von der Einmündung Wilhelm-Barth-Straße in die Friedrich-Ebert-Straße bis zur Ausfahrt auf Höhe des Grundstückes von Herrn Herbert Röser erstreckt.                      Fehlendes Verkehrsgutachten trotz erheblicher Mehrbelastung.                      Feuerwehrezufahrt unzureichend.</p>	<p>Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine als private Verkehrsfläche festgesetzte Zufahrt, deren Querschnittsbreiten und Wendemöglichkeiten bereits im Entwurfsstadium mit den einschlägigen technischen Regelwerken abgeglichen wurden. Die Straße weist eine Mindestfahrbahnbreite von 4,5 m auf und endet in einer Wendemöglichkeit, die die Anforderungen für Feuerwehrfahrzeuge erfüllt. Zudem sind in regelmäßigen Abständen Aufweitungen mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt, um das Begegnen von Fahrzeugen im Gegenverkehr zu ermöglichen. Die Planung wurde dem zuständigen Kreisbrandrat vorgestellt und abgestimmt; fachliche Einwände wurden nicht erhoben. Bewegungsflächen und Aufstellflächen nach DIN 14090 können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden und im vorliegenden Fall auch nicht unbedingt erforderlich, da die maßgeblichen Rettungsöffnungen eine Brüstungshöhe von unter 8 m aufweisen (vgl. Art. 5 BayBO). Allgemein gilt gem. Art. 12 BayBO, dass Bauliche Anlagen so</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 19 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</p>	<p>anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Diese Detailplanung ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der nachgelagerten Objekt- bzw. Ausführungsplanung.</p> <p>Angesichts des begrenzten Umfangs der geplanten Nachverdichtung ist nur von einem moderaten Anstieg des Ziel- und Quellverkehrs auszugehen. Vor diesem Hintergrund wurde entschieden, keine gesonderte Verkehrsuntersuchung durchzuführen, da keine verkehrlich relevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Der Hessische Verwaltungsgerichtshof (vgl. HessVGH, U.v. 29.06.2016 - 4 C 1440/14.N - ZfIR 2016, 803 ...) entschied in einem anderen Fall, dass die Betroffenheit der Anlieger bei einer voraussichtlichen Zunahme des Verkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen täglich in der Regel nur geringfügig ist. Der Senat ist dieser Rechtsprechung ebenfalls gefolgt (vgl. BayVGH, B.v. 18.12.2023 - 2 N 21.859 - juris). Auch das Bundesverwaltungsgericht hat beschlossen, dass zusätzlicher Verkehr von 20 bis 30 Einzel- oder Doppelwohnhäuser als geringfügig einzustufen ist (vgl. BVerwG, U.v. 21.10.1999 - 4 CN 1.98 - NVwZ 2000, 807; ähnlich BayVGH, B.v. 19.8.2016 -9 NE 16.1512 - juris; ...). Da im Plangebiet nur eine vergleichsweise geringe Zahl weiterer Wohneinheiten realisiert wird, ist weder von einer erheblichen Mehrbelastung der bestehenden Infrastruktur noch von einer relevanten Zunahme verkehrlicher oder sicherheitsrelevanter Gefährdungen sowie Immissionen auszugehen. Seitens der zuständigen Fachabteilung Immissionsschutz des Landratsamtes bestehen auch keine Einwände gegen die Planung.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 19 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</p>	
<p><b>2.3 Wasserwirtschaft und Entwässerung</b>                  Fehlende Berechnungen und Gutachten zur Regenrückhaltung. Unklarer Standort der Rückhalteanlage und fehlende Dimensionierung. Die Starkregen- und Oberflächenwasserproblematik gefährdet tieferliegende Grundstücke.</p>	<p>Die Entwässerungskonzeption des Plangebiets ist im Bebauungsplan eindeutig geregelt. Das Niederschlagswasser ist gemäß Festsetzung ausschließlich über eine unterirdische Rückhalteanlage gedrosselt in die bestehende Mischwasserleitung der Riemenschneiderstraße abzuleiten. Eine Ableitung über die Grünwaldstraße ist im Bebauungsplan (Festsetzung Nr. 7.1) ausdrücklich ausgeschlossen.</p> <p>Die Dimensionierung und Lage der Rückhalteanlage erfolgt standortbezogen im Rahmen der nachgelagerten Erschließungs- und Ausführungsplanung durch den Bauträger in Abstimmung mit dem Entwässerungsträger. Dies entspricht der üblichen Systematik, da die konkrete Bemessung technische Detailentscheidungen erfordert, die nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind. Der festgesetzte Drosselabflusswert von 16 l/s wurde vorab überschlägig berechnet, um zu gewährleisten, dass die vorhandene Infrastruktur hydraulisch nicht überlastet wird. Die Vorlage dieser Berechnung bzw. eines gesonderten umfangreichen hydrologischen Gutachtens wird im Rahmen der Bauleitplanung als nicht erforderlich erachtet, dies wurde auch auf Nachfrage seitens des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg bestätigt. Für die Bauleitplanung ist maßgeblich, dass die Regenwasserbewirtschaftung grundlegend gesichert ist. Die darüber hinausgehenden hydraulischen Detailnachweise sind Gegenstand der nachgelagerten technischen Entwurfs- und Ausführungsplanung und werden nach den hierfür vorgesehenen technischen Regelwerken und behördlichen Fachprüfungen erbracht.</p> <p>Es ist nicht erforderlich, dass technische Detailfragen von jeder Bürgerin und jedem Bürger im Einzelnen nachvollzogen werden können. Maßgeblich ist vielmehr, dass diese Fragen im weiteren Verfahren fachgerecht, unter Anwendung der einschlägigen technischen Regelwerke, durch Fachleute geprüft und verbindlich umgesetzt werden. Die fachliche Kontrolle und Genehmigung erfolgt im Rahmen der zuständigen wasserrechtlichen und technischen Verfahren.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 19 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</p>	
	<p>Es liegt zudem im unmittelbaren Interesse der Gemeinde, dass keine Gefährdungen durch unzureichende Regen- oder Abwasserbewirtschaftung entstehen.</p>
<p><b>2.4 Umwelt- und Artenschutz</b>                  Widersprüchliche Aussagen zur artenschutzfachlichen Untersuchung (Zauneidechsen) sowie zu Fledermäusen.                  Die Untersuchung muss erneut erfolgen. GRZ von 0,6 wird als übermäßig bezeichnet; Versickerungsfähigkeit und ökologische Ausgleichsflächen unzureichend.</p>	<p>Die artenschutzfachliche Untersuchung des Büros PLÖG vom 13.02.2023 beruht auf einem fachlich abgestimmten Untersuchungsszenario, das vor Beginn der Erhebungen zwischen dem beauftragten Fachbüro und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde festgelegt wurde.                  Auf eine gezielte Erfassung der Zauneidechse wurde fachlich begründet verzichtet; Zwar bestanden im Plangebiet selbst kleinräumig potenziell geeignete Strukturen, im näheren und weiteren Umfeld fehlen jedoch tragfähige Lebensräume, die das Vorkommen einer stabilen lokalen Population erwarten lassen (Versiegelungsgrad der Umgebung, Isolation durch Straßen, keine passenden Gartenstrukturen etc.). Vor diesem Hintergrund war nach fachlicher Einschätzung nicht von einem relevanten artenschutzrechtlichen Konflikt auszugehen.                  Unabhängig davon wurde im Rahmen der durchgeführten Begehungen auf Hinweise oder Zufallsfunde geachtet; entsprechende Beobachtungen wurden nicht festgestellt. Diese Vorgehensweise ist fachlich anerkannt und ausreichend. Auch aus den Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden ergibt sich kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf. Die naturschutzfachliche Bewertung ist damit abgeschlossen und ausreichend dokumentiert.</p>
<p><b>2.5 Städtebauliche Ordnung</b>                  GRZ von 0,6 liegt 50 % über dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO.                  Es wurde keine nachvollziehbare städtebauliche Begründung für die Überschreitung vorgebracht.                  Außerdem: Fehlende Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und des Ortsbilds.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise entsprochen. Zur stärkeren Berücksichtigung der nachbarlichen Belange wird die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von ursprünglich 0,6 auf 0,5 reduziert.                  Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,5 überschreitet zwar die Orientierungswerte des § 17 BauNVO sowie die in der näheren Umgebung vorherrschenden GRZ, ist jedoch städtebaulich begründet und vertretbar. Bei den in § 17 BauNVO genannten Werten handelt es</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 19 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</p>	<p>sich nicht um Obergrenzen, sondern um Orientierungswerte, von denen bei vorliegender besonderer städtebaulicher Situation abgewichen werden darf, sofern dies planerisch nachvollziehbar begründet ist (Siehe Begründung zu Bebauungsplan).</p> <p>Die zulässige Überschreitung der GRZ ist im Plangebiet insbesondere deshalb funktional notwendig, weil der v.a. Stellplätze anteilig der Grundflächenzahl zugerechnet werden muss. Ohne diese gesetzlich vorgesehene Überschreitung wäre die Erschließung der Grundstücke städtebaulich nicht sinnvoll realisierbar und die Funktionsfähigkeit des Baugebiets erheblich eingeschränkt.</p> <p>Hervorzuheben ist zudem, dass trotz der Zuordnung des Gebietes zur Innenentwicklung bewusst das Regelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gewählt wurde. Die Gemeinde hat sich damit für einen erhöhten Verfahrensumfang entschieden, obwohl die Gesetzgebung für derartige innerörtliche Entwicklungsflächen auch verkürzte Verfahren vorsieht. Durch das Regelverfahren werden ein Umweltbericht sowie der vollständige Nachweis der Kompensationsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff erforderlich. Diese bewusste Entscheidung sichert, dass etwaige Abweichung des Orientierungswertes durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ordnungsgemäß kompensiert wird und die ökologische Gesamtbilanz gewahrt bleibt.</p>
<p><b>2.6 Verfahren und Beschlussfassung</b>                  Die Gemeinderatssitzung vom 16.09.2025 wurde nicht ordnungsgemäß durchgeführt. Die Abwägungen wurden nicht einzeln diskutiert, Sammelabstimmung ohne inhaltliche Diskussion.                  Unsere Forderung: Aufhebung des Beschlusses und neue Sitzung.</p>	<p>Sämtliche fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen wurden ordnungsgemäß erfasst, inhaltlich ausgewertet und dem Gemeinderat rechtzeitig zur Verfügung gestellt. Den Gemeinderatsmitgliedern lag eine vollständige Abwägungstabelle mit den originalen Wortlauten der Stellungnahmen sowie den entsprechenden Abwägungsvorschlägen vor. Damit war gewährleistet, dass sich der Gemeinderat sowohl in zeitlicher als auch in inhaltlicher Hinsicht umfassend mit den vorgetragenen Einwendungen auseinandersetzen konnte.</p> <p>Die Sitzung vom 16.09.2025 wurde unter Beachtung der gesetzlichen Anforderungen durchgeführt. Beratung und Beschlussfassung erfolgten</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 19 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</p>	<p>auf Grundlage der zusammengefassten Abwägungsvorschläge sowie der vollständigen Dokumentation aller eingegangenen Stellungnahmen. Das Baugesetzbuch schreibt weder eine bestimmte Form noch eine bestimmte Dauer der Diskussion vor; maßgeblich ist allein, dass eine ordnungsgemäße Abwägung aller relevanten Belange gemäß § 2 Abs. 3 BauGB erfolgt. Zudem wurden in dieser Sitzung die Stellungnahmen zum Vorentwurf abgewogen, deren Inhalte teilweise in die Überarbeitung des nun vorliegenden Entwurfs eingeflossen sind. Eine ausführliche mündliche Diskussion im Gemeinderat ist nur insoweit erforderlich, wie einzelne Mitglieder Klärungsbedarf sehen oder Abweichungen von den vorliegenden Abwägungsvorschlägen beabsichtigen. Sind die Gemeinderatsmitglieder mit den vorgelegten Inhalten der Abwägungstabelle einverstanden, genügt die Beschlussfassung auf dieser Grundlage den gesetzlichen Anforderungen. Eine umfassende Debatte über jeden einzelnen Punkt ist bauplanungsrechtlich nicht vorgeschrieben.                      Es bestehen daher keinerlei Anhaltspunkte für eine Rechtswidrigkeit der Beschlussfassung oder für eine Verletzung von Beteiligungs- oder Verfahrensrechten. Eine Aufhebung des Beschlusses ist nicht veranlasst.</p>
<p><b>2.7 Beweissicherungsverfahren</b>                      Aufgrund der umfangreichen Erdbewegungen fordern wir eine Pflicht zur Beweissicherung vor Baubeginn, Kostenübernahme durch den Investor und Bürgschaften zur Absicherung möglicher Schäden.</p>	<p>Die Forderung nach Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens vor Baubeginn betrifft das privat- und bauordnungsrechtliche Verhältnis zwischen Bauherrn und Nachbarn und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Ein Bebauungsplan kann keine Verpflichtung zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens festsetzen; hierfür besteht keine Rechtsgrundlage in § 9 BauGB.</p>
<p><b>2.8 Weitere Einwendungen</b>                      Fehlende Alternativplanungen, fehlende statische Sicherung von Stützmauern. Wir fordern daher einen städtebaulichen Vertrag vor Beschlussfassung sowie die Abfallentsorgung im Bebauungsplan zu regeln.</p>	<p>Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinde nicht dazu, sämtliche denkbaren Alternativen detailliert zu dokumentieren oder öffentlich auszulegen. Im Rahmen der Abwägung wurde entschieden, dass die gewählte städtebauliche Lösung die bestgeeignete und verhältnismäßige Planungsvariante darstellt. Die wesentlichen Erwägungen hierzu</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 19 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</p>	<p>sind in der Begründung und v.a. im Umweltbericht unter Kapitel 12 „Alternative Planungsmöglichkeiten“ nachvollziehbar dargestellt.</p> <p>Zudem sind die Gründe für die einzelnen Festsetzungen im Bebauungsplan ausführlich dargelegt und nachvollziehbar hergeleitet. Damit ist transparent aufgezeigt, aus welchen städtebaulichen, funktionalen und rechtlichen Erwägungen die jeweiligen Festsetzungen resultieren. Eine weitergehende oder gesonderte Darstellung der Alternativen ist bauplanungsrechtlich nicht erforderlich. Maßgeblich ist allein, dass der Bebauungsplan städtebaulich gerechtfertigt ist und die Belange ordnungsgemäß abgewogen wurden – dies ist vorliegend der Fall.</p>
<p><b>3 Zusammenfassende Bewertung</b>                  Wir sehen im aktuellen Bebauungsplanentwurf erhebliche Abwägungsfehler und Verfahrensmängel.                  Zentrale Punkte sind die übermäßige Verdichtung (GRZ 0,6), fehlende Gutachten, mangelnde Transparenz und unzureichender Schutz der Nachbarbebauung.</p> <p>Wir fordern daher:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aufhebung des Gemeinderatsbeschlusses vom 16.09.2025.</li> <li>2. Erneute, ordnungsgemäße Abwägung aller Einwendungen in öffentlicher Sitzung.</li> <li>3. Überarbeitung des Bebauungsplans mit maximal: GRZ 0,3.</li> <li>4. Verbindliche Höhenkoten.</li> <li>5. Gesicherte Entwässerungsplanung.</li> <li>6. Vollständiges Verkehrsgutachten.</li> <li>7. Nachweis des Artenschutzes.</li> <li>8. Städtebaulicher Vertrag mit Beweissicherung.</li> </ol>	<p>Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.</p> <p>Zu 1: Der Beschluss wurde ordnungsgemäß gefasst; Abwägungsfehler oder Verfahrensmängel liegen nicht vor.                  Zu 2: Das BauGB verlangt keine öffentliche Einzelabwägung, sondern eine sachgerechte Entscheidung des Gemeinderats, die erfolgt ist.                  Zu 3: Der Anregung wird teilweise entsprochen. Zur stärkeren Berücksichtigung der nachbarlichen Belange wird die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von ursprünglich 0,6 auf 0,5 reduziert.                  Zu 4: Die Höhenentwicklung ist durch Wandhöhen, Vollgeschosszahlen und eindeutig definierte Bezugspunkte klar, nachvollziehbar und vollzugsfähig geregelt.                  Zu 5: Die Entwässerung ist grundsätzlich gesichert; weitergehende hydraulische Detailnachweise sind Gegenstand der nachgelagerten Fachplanung.                  Zu 6: Aufgrund der geringen zusätzlichen Verkehrsbelastung besteht weder fachlich noch rechtlich die Notwendigkeit eines Verkehrsgutachtens.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 19 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</p>	
	<p>Zu 7: Die artenschutzfachliche Untersuchung wurde fachlich abgestimmt, vollständig durchgeführt und von den zuständigen Behörden nicht beanstandet.                      Zu 8: Beweissicherungsverfahren betreffen die Bauausführung und sind weder festsetzungsfähig noch Bestandteil der bauleitplanerischen Abwägung.</p>
<p><b>4 Fazit</b>                      Der Bebauungsplanentwurf „Alte Gärtnerei“ wird als unausgewogen, umwelt- und nachbarschaftsgefährdend sowie verfahrenstechnisch fehlerhaft bewertet.                      Wir sprechen uns für eine maßvolle, umgebungsangepasste Bebauung nach § 34 BauGB aus.                      Die jetzige Bauplanung widerspricht insgesamt der umgebenden Bebauung.                      Die charakteristische Siedlungsstruktur, Bauvolumen und Gestaltungsmerkmale sind grundsätzlich zu bewahren.                      Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und sich dem umgebenden baulichen Gefüge anpassen.</p> <p><b>5 Schlussbemerkung</b>                      Wir halten an sämtlichen bisherigen Einwendungen fest.                      Unser Ziel ist die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf ist städtebaulich ausgewogen, berücksichtigt Umwelt- und Nachbarschaftsbelange angemessen und wird verfahrensrechtlich ordnungsgemäß aufgestellt.                      Die Gemeinde hat sich bewusst gegen eine Entwicklung nach § 34 BauGB entschieden, da nur der Bebauungsplan eine verbindliche städtebauliche Steuerung, transparente Abwägung, Umweltprüfung, Ausgleichsmaßnahmen sowie eine umfassende Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange ermöglicht.                      Die Festsetzungen orientieren sich an der umgebenden Siedlungsstruktur, übernehmen deren Grundzüge jedoch nicht schematisch, sondern entwickeln diese planerisch weiter, um eine geordnete Innenentwicklung zu gewährleisten.</p>

**Nr. 20 Privat**

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 20 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p>als Grundstückseigentümer in der Grünewaldstraße (FLNr. *anonymisiert) nehme ich fristgerecht Stellung und lege in mehreren Punkten Einwendungen ein:</p> <p><u>1. Bebauungsdichte</u>                  Der Bebauungsplan verstößt in erheblicher Weise gegen den Richtwert GRZ von 0,4. Die Überschreitung dieses Wertes um 50 Prozent wird ausschließlich durch wirtschaftliche Interessen begründet. Bauliche Rechtfertigungsgründe liegen nicht vor. Ich fordere die Einhaltung des Richtwertes der GRZ von 0,4.</p>	<p>Zu 1.                  Der Anregung wird teilweise entsprochen. Zur stärkeren Berücksichtigung der nachbarlichen Belange wird die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von ursprünglich 0,6 auf 0,5 reduziert.                  Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,5 überschreitet zwar die Orientierungswerte des § 17 BauNVO sowie die in der näheren Umgebung vorherrschenden GRZ, ist jedoch städtebaulich begründet und vertretbar. Bei den in § 17 BauNVO genannten Werten handelt es sich nicht um Obergrenzen, sondern um Orientierungswerte, von denen bei vorliegender besonderer städtebaulicher Situation abgewichen werden darf, sofern dies planerisch nachvollziehbar begründet ist (Siehe Begründung zu Bebauungsplan).                  Die zulässige Überschreitung der GRZ ist im Plangebiet insbesondere deshalb funktional notwendig, weil der v.a. Stellplätze anteilig der Grundflächenzahl zugerechnet werden muss. Ohne diese gesetzlich vorgesehene Überschreitung wäre die Erschließung der Grundstücke städtebaulich nicht sinnvoll realisierbar und die Funktionsfähigkeit des Baugebiets erheblich eingeschränkt.                  Hervorzuheben ist zudem, dass trotz der Zuordnung des Gebietes zur Innenentwicklung bewusst das Regelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gewählt wurde. Die Gemeinde hat sich damit für einen erhöhten Verfahrensumfang entschieden, obwohl die Gesetzgebung für derartige innerörtliche Entwicklungsflächen auch verkürzte Verfahren vorsieht. Durch das Regelverfahren werden ein Umweltbericht sowie der vollständige Nachweis der Kompensationsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff erforderlich. Diese bewusste Entscheidung sichert, dass etwaige Abweichung des Orientierungswertes durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ordnungsgemäß kompensiert wird und die ökologische Gesamtbilanz gewahrt bleibt.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 20 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</p>	
<p><u>2. Regenrückhalteeinrichtung</u>                  Die Regenrückhaltevorrichtungen sind nicht ausreichend berechnet und definiert. Die gedrosselte Oberflächenwasserableitung in Richtung Riemenschneiderstraße begrenzt die Ableitmenge ohne Aussage zum Verbleib der übersteigenden Regenmenge. Ich fordere ein qualifiziertes Gutachten für die zu erwartenden Starkregenereignisse. Im Bebauungsplan sind die Volumina und Standorte der Rigolen festzulegen. Zudem fordere ich in den Planungen ein dauerhaftes Verbot der Regenwasserüberleitung in das Kanalsystem der Grünwaldstraße.</p>	<p>Zu 2.                  Die Entwässerungskonzeption des Plangebiets ist im Bebauungsplan eindeutig geregelt. Das Niederschlagswasser ist gemäß Festsetzung ausschließlich über eine unterirdische Rückhalteanlage gedrosselt in die bestehende Mischwasserleitung der Riemenschneiderstraße abzu-leiten. Eine Ableitung über die Grünwaldstraße ist im Bebauungsplan (Festsetzung Nr. 7.1) ausdrücklich ausgeschlossen.                  Die Dimensionierung und Lage der Rückhalteanlage erfolgt standort-bezogen im Rahmen der nachgelagerten Erschließungs- und Ausführungsplanung durch den Bauträger in Abstimmung mit dem Entwässerungsträger. Dies entspricht der üblichen Systematik, da die konkrete Bemessung technische Detailentscheidungen erfordert, die nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind. Der festgesetzte Drosselabflusswert von 16 l/s wurde vorab überschlägig berechnet, um zu gewährleisten, dass die vorhandene Infrastruktur hydraulisch nicht überlastet wird. Die Vorlage dieser Berechnung bzw. eines gesonderten umfangreichen hydrologischen Gutachtens wird im Rahmen der Bauleitplanung als nicht erforderlich erachtet, dies wurde auch auf Nachfrage seitens des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg bestätigt. Für die Bauleitplanung ist maßgeblich, dass die Regenwasserbewirtschaftung grundlegend gesichert ist. Die darüber hinausgehenden hydraulischen Detailnachweise sind Gegenstand der nachgelagerten technischen Entwurfs- und Ausführungsplanung und werden nach den hierfür vorgesehenen technischen Regelwerken und behördlichen Fachprüfungen erbracht. Es ist nicht erforderlich, dass technische Detailfragen von jeder Bürgerin und jedem Bürger im Einzelnen nachvollzogen werden können. Maßgeblich ist vielmehr, dass diese Fragen im weiteren Verfahren fachgerecht, unter Anwendung der einschlägigen technischen Regelwerke, durch Fachleute geprüft und verbindlich umgesetzt werden. Die fachliche Kontrolle und Genehmigung erfolgt im Rahmen der zuständigen wasserrechtlichen und technischen Verfahren. Es liegt zudem im unmittelbaren Interesse der Gemeinde, dass</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p>Nr. 20 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</p>	
<p><u>3. Fehlende Parkflächen für Besucher</u>                      Auf dem gesamten Areal ist nicht ein einziger Besucherparkplatz ausgewiesen. Ich fordere die Einplanung ausreichender Parkflächen für Besucher-, Handwerker- und Lieferverkehr innerhalb des Baugeländes.</p> <p><u>4. Beweissicherungsverfahren</u>                      Ich fordere die Aufnahme eines Beweissicherungsverfahrens für Straßen, Gebäude und Einfriedungen entlang der An- und Abfahrwegen des Erdaushubs und des Baustellenverkehrs. Es ist ein grundlegender Schutzansprüche der Bürger. In früheren Bauleitplanungen wurden diese Verfahren durch die Gemeindeverwaltung beauftragt und finanziert.</p> <p><u>5. Verstoß gegen die Verpflichtung zur Sicherung des sozialen Friedens</u>                      Die vorlegte Bebauung bevorteilt eine einzelne Person ohne Rücksicht auf die bürgerlichen Interessen einer Vielzahl von Einwohnern. Nicht ein einziger der Anwohner befürwortet diese Bauplanung in der jetzigen Größe. Bereits heute ist das soziale Miteinander</p>	<p>keine Gefährdungen durch unzureichende Regen- oder Abwasserbewirtschaftung entstehen.</p> <p>Zu 3.                      Die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze ergibt sich nicht aus einer planerischen Festsetzung, sondern unmittelbar aus Art. 47 BayBO in Verbindung mit der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Danach sind Stellplätze grundsätzlich auf dem privaten Baugrundstück nachzuweisen.                      Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich ausschließlich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Estenfeld.</p> <p>Der konkrete Nachweis, die Lage, die Dimensionierung sowie die Erreichbarkeit der Stellplätze werden erst im Baugenehmigungsverfahren verbindlich geprüft und festgelegt.                      Für den Lieferverkehr besteht keine Verpflichtung, im Bebauungsplan gesonderte Park- oder Haltestellen festzusetzen. Kurzfristige Haltevorgänge dienen ausschließlich dem Be- und Entladen und gelten als dynamischer Verkehr, der nicht der Stellplatzpflicht unterliegt.</p> <p>Zu 4.                      Die Forderung nach Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens vor Baubeginn betrifft das privat- und bauordnungsrechtliche Verhältnis zwischen Bauherrn und Nachbarn und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Ein Bebauungsplan kann keine Verpflichtung zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens festsetzen; hierfür besteht keine Rechtsgrundlage in § 9 BauGB.</p> <p>Zu 5.                      Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nicht zugunsten einzelner Personen, sondern im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<b>Nr. 20 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b>	
<p>dadurch an vielen Stellen erkennbar massiv gestört. Der Verweis für notwendige Bausicherungsmaßnahme als privatrechtliche Angelegenheit produziert bewusst künftige nachbarschaftliche Streitigkeiten. Eine Bauleitplanung hat unter anderem den verpflichteten Auftrag, den sozialen Gemeindefrieden zu sichern. Ich fordere die Vorgabe zur Bebauung mit verträglichen Richtwerten und der Abwägung sowie Berücksichtigung aller nachbarschaftlicher Interessen.</p> <p>An den Inhalten meiner Stellungnahme vom 11.12.2024 (Eingang Gemeindeverwaltung am 12.12.2024) halte ich weiterhin fest.</p>	<p>Maßgeblich sind dabei die allgemeinen öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 5 und 7 BauGB, nicht die Zustimmung oder Ablehnung einzelner Anwohner oder Anwohnergruppen. Ein Einstimmigkeitserfordernis der Nachbarschaft besteht rechtlich nicht.</p> <p>Die im Verfahren vorgetragene nachbarschaftlichen Belange wurden vollständig erfasst, geprüft und in die Abwägung eingestellt. Dass einzelne Betroffene die Planung gleichwohl ablehnen, begründet weder einen Abwägungsfehler noch die Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans.</p> <p>Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, Bebauungspläne oder Bauvorhaben nur dann zuzulassen, wenn alle Nachbarn damit einverstanden sind. Entscheidend ist vielmehr, dass die öffentlichen und privaten Interessen rechtlich korrekt miteinander und gegeneinander abgewogen werden.</p> <p>Die festgesetzten Maßstäbe zu Bauweise, Höhenentwicklung, Abstandsflächen, Begrünung und Erschließung gewährleisten aus planerischer Sicht eine verträgliche Einbindung in das bestehende Umfeld.</p>

**Nr. 21 Privat**

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 21 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p>der Beschluss des Gemeinderats vom 16.09.2025 zur Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“ Stand: 20.08.2025 ist aufzuheben</p> <p>Es wird beantragt den o.g. Beschluss aufzuheben.</p> <p><u>Sachvortrag:</u>                  Begründung zum Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“; Stand: Entwurf 08.10.2024</p> <p><u>2. Inhalt und Festsetzungen</u>                  2.1 Lage und Größe des Bauungsbereichs                  Das Gelände fällt von ca. 246.8 m ÜNN im Osten auf ca. 242.2 m ÜNN im Westen ab,</p> <p>Begründung mit Umweltbericht                  Bebauungsplan Gewerbegebiet „Alte Gärtnerei“; Stand: Entwurf 20.08.2025</p> <p>3. Lage, Größe und Nutzung des Planungsbereichs                  Das Gelände fällt von ca. 248 m ü. NN im Westen auf ca. 244 m ü. NN im Osten (Riemenschneiderstraße) ab.</p> <p><u>Einwendung:</u>                  Im 1. Bebauungsplanentwurf Stand: 08.10.2024 war das Gefälle in Ost-West-Richtung ausgewiesen, im aktuellen 2. Bebauungsplanentwurf Stand: 20.08.2025 ist das Gefälle nun in West-Ost-Richtung ausgewiesen.</p> <p>Es ist nicht erkenntlich, welche der angeführten Vermessungsergebnisse tatsächlich den realen Geländegegebenheiten entsprechen, Es gibt weder beim 1. Bebauungsplanentwurf vom 08.10.2024 noch beim 2. Bebauungsplanentwurf vom 20.08.2025 Unterlagen der Vermessung(en) die der Öffentlichkeit oder den TOB zur Verfügung standen und auch kein Bestandteil der Auslegung waren bzw. sind. Auch die Begründungen gehen hier nicht auf entsprechende Vermessungsunterlagen ein.</p>	<p>Die detaillierten Gelände- und Höhenmessungen lagen im letzten Entwurfsstand noch nicht vor. Die topografischen Ausgangsdaten wurden zunächst auf Grundlage des BayernAtlas herangezogen. Auch im Vorentwurfsstand der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung wichen diese Daten geringfügig ab.</p> <p>Eine Anpassung der Planunterlagen im Verlauf des Planungsprozesses ist fachlich legitim, da sich der Detaillierungsgrad der Datengrundlagen im Zuge der Planungsfortschreibung regelmäßig erhöht. Die vorgenommenen Aktualisierungen stellen daher keinen Verfahrensfehler dar.</p> <p>Zwischenzeitlich wurden die erforderlichen Bestands- und Gelände- vermessungen ordnungsgemäß durchgeführt.</p> <p>Diese Vermessungen bilden nun eine hinreichend belastbare und maßgebliche Datengrundlage für die Erstellung und Fortschreibung des Bebauungsplans. Die neuen Vermessungsdaten wurden vollständig in den Planunterlagen sowie in der Begründung berücksichtigt.</p> <p>Vermessungsleistungen unterliegen strengen fachlichen und rechtlichen Standards sowie der Überprüfbarkeit durch unabhängige Stellen. Unabhängig davon, welches Vermessungsbüro beauftragt wird, führen amtlich gebundene Vermessungen stets zu identischen, objektiv nachprüfbareren Ergebnissen, da sie auf den amtlichen Bezugssystemen und den gesetzlichen Vermessungsvorschriften beruhen. Vermessung ist damit ein realer, messtechnischer Zustand, der nicht interpretierbar ist und nicht von der subjektiven Einschätzung eines Einzelnen abhängt.</p> <p>Da weder ein Verfahrensfehler noch eine unzureichende Datengrundlage vorliegt, besteht keine Veranlassung, den Beschluss der Gemeinde Estenfeld aus der Sitzung des Gemeinderats am 16.09.2025 zum Bebauungsplanentwurf „Alte Gärtnerei“ vom Stand 20.08.2025 ist aufzuheben oder das Bauleitverfahren neu aufzunehmen.</p>

Stellungnahme mit Einwänden/ Anregungen/ Hinweisen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 21 Privat (Eingang Schreiben am 17.11.2025)</b></p>	
<p>Es ist davon auszugeben, dass hier erhebliche Mängel bei der Ermittlung relevanter Daten zur Aufstellung des Bebauungsplans durch die Gemeindeverwaltung und in der Zusammenarbeit mit der Planungsschmiede Braun vorliegen.</p> <p>Die Richtung des Gefälles hat maßgeblichen Einfluss auf die notwendige Erweiterung der Erschließung und den Betrieb des zu überplanenden innerörtlichen Bebauungsbeereichs. Daher ist der Beschluss vom 16.09.2025 für den Bebauungsplanentwurf vom 20.08.2025 aufzuheben.</p> <p><u>Forderung:</u>                  Der Beschluss der Gemeinde Estenfeld aus der Sitzung des Gemeinderats am 16.09.2025 zum Bebauungsplanentwurf „Alte Gärtnerei“ vom Stand 20.08.2025 ist aufzuheben.</p> <p>Es ist durch einen neutralen Gutachter eine neue Vermessung des Geländes auf Kosten der Bauwerber vorzunehmen, um Klarheit über die tatsächlichen Gegebenheiten für eine korrekte Planung zu erhalten. Dieser neutrale Gutachter für die erforderliche neue Vermessung ist durch die Gemeinde (Planungshoheit) zu ermitteln. Es darf keines der bisher beteiligten Ingenieurbüros sein.</p> <p>Nach Vorliegen der korrekten Vermessungsergebnisse durch das Gutachten ist das Bauleitverfahren dann neu zu beurteilen und über die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der TOB neu aufzunehmen.</p>	
<p>Das folgende Schreiben wurde von denselben Stellungnehmenden am 14.01.2026 (Eingangsdatum) an die Regierung von Unterfranken gerichtet. Die Regierung von Unterfranken leitete die Mail am 15.01.2026 an das Landratsamt Würzburg weiter. (Eingang außerhalb der Beteiligungsfrist)</p>	<p>In der Folge hat das LRA das Schreiben beantwortet und den entsprechenden Schriftverkehr an die Gemeinde weitergeleitet.</p> <p>Seitens der Gemeinde wird das Schreiben zur Kenntnis genommen, jedoch nicht weiter kommentiert, da es außerhalb der Beteiligungsfrist eingegangen ist. Zudem liegt bereits eine inhaltlich vergleichbare Stellungnahme desselben Bürgers vor, die im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt und abgearbeitet wurde.</p> <p><u>Antwortschreiben LRA:</u></p>

Eingabe einer Beschwerde zur Planung der Bebauung: Alte Gärtnerei in Estenfeld

Sehr geehrte Damen und Herren!

Als Anlieger an dem geplanten Baugebiet Alte Gärtnerei in Estenfeld sind wir erheblich betroffen. Dabei sehen wir erhebliche Fehler in der Behandlung einer überdimensionierten Bauvoranfrage in einem innerörtlichen Bereich.

Dabei versuchte die Gemeinde eine Umgehung der Bebauung nach § 34 BauGB.

Soweit wir als Laien es verstehen, wurde mit dem Bauwerber eine Vereinbarung getroffen, dass dieser die Aufstellung eines Bebauungsplan entgegen der GRZ der umgebenden Bebauung finanziell übernimmt, wenn eine GRZ gewährt wird.

Soweit uns die bisherige Planung bekannt ist, führte dies zu einer massiven Bebauung mit zwei mehrstöckigen Häusern und einem Riegel von 5 Doppelhäusern mit eingebundenen Carports. Die Möglichkeit einer Privatstraße verringert den Abstand zur bestehenden Bebauung und erlaubt zudem erhebliche Höhen, die die bestehenden Häuser sowohl im Norden wie im Süden massiv bedrängt.

Dabei wurde offenbar eine Bauvoranfrage nahezu zu 100% übernommen. Es fehlt eine Planung der Anbindung ans Abwassersystem, an die schon jetzt bestehende Enge Stelle der Riemenschneiderstraße.

Es ist nichts für den zusätzlichen Verkehr und entsprechende Parkmöglichkeiten geplant.

Da bisher die angrenzenden Eigentümer die Stützmauer errichten mussten, besteht die hohe Wahrscheinlichkeit, dass diese nicht dem Bauvorhaben standhalten. Die Gemeinde sieht nicht vor, hier die angrenzenden Anwohner in irgendeiner Weise zu unterstützen.

Das Vorgehen der Gemeinde unterscheidet sich erheblich von dem letzten Neubaugebiet in Estenfeld der Riedstraße. Dort wurden mehrere Grünflächen und zusätzliche Parkmöglichkeiten geschaffen.

Zusätzlich bleiben Widersprüchlichkeiten wie das Gefälle der Straße sowie unterschiedliche Höhenabgaben.

Wir möchten betonen, dass wir nicht gegen eine Bebauung sind. Das Gärtnereigelände bietet lange im Jahr keinen schönen Anblick. Aber die bisherige Planung verliert jedes Maß.

Nach unserem Ermessen dient es nicht der Gemeinde, schon gar nicht dem sozialen Wohnungsbau. Eine Verdichtung wird vorgeschoben, um überhaupt eine Wirtschaftlichkeit zu erreichen. Hier wird einem Bauwerber durch maßgebende Leute in der Gemeinde ein Sonderstatus eingeräumt, der jeden Ermessensspielraum überschreitet,

Leider ergeben die Gespräche mit Vertretern des Gemeinderats, dass diese sich mit den besonderen Umständen wenig oder gar nicht befasst haben.

Wir bitten, unsere Eingabe der sicherlich noch andere der Anlieger folgen werden, wohl wollend zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen

ihre Eingabe zum Bebauungsplan "Alte Gärtnerei" vom 14.01.2026 bei der Regierung von Unterfranken wurde dem Landratsamt Würzburg zur Kenntnisnahme weitergeleitet. Hierzu möchten wir auf Folgendes hinweisen:

Die Bauleitpläne sind gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Diese Planungshoheit der Gemeinde wird durch das Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden nach Art. 28 Abs. 2 des Grundgesetzes (GG) garantiert, wonach den Gemeinden gewährleistet sein muss, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft in eigener Verantwortung zu regeln. Nach Art. 83 Abs. 1 der Bayerischen Verfassung (BV) fällt die Ortsplanung in den eigenen Wirkungskreis der Gemeinde. Hieraus folgt, dass die Gemeinde bei der Bauleitplanung keiner Fachaufsicht des Staates, sondern lediglich der kommunalen Rechtsaufsicht unterliegt (vgl. Art. 109 Abs. 1, Art. 110 der Gemeindeordnung (GO)).

Im laufenden Bauleitplanverfahren ist eine Berücksichtigung der Interessen im Rahmen der Abwägung durch die Gemeinde zu prüfen. Wir bitten daher um Verständnis, dass wir Ihr Schreiben hiermit an die Gemeinde Estenfeld weiterleiten, damit die von Ihnen vorgetragene Einwände bei der Abwägung entsprechend Berücksichtigung finden können.

Seitens des Landratsamtes, dass in Bauleitplanverfahren in erster Linie als Träger öffentlicher Belange selbst eingebunden ist, erfolgt keine inhaltliche bzw. rechtliche Prüfung der von Ihnen vorgetragene Einwände.

Um Kenntnisnahme wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen



Landratsamt Würzburg

