

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Würzburg**
mit Landwirtschaftsschule



Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg
Von-Luxburg-Str. 4, 97074 Würzburg

**Dienstgebäude
Von-Luxburg-Str. 4
97074 Würzburg**

Wegner Stadtplanung
Tiergartenstr. 4c
97209 Veitshöchheim

Name
Heiko Lukas

Telefon
0931-7904-781

Telefax
0931-7904-722

E-Mail
heiko.lukas@aelf-wu.bayern.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
vom 25.11.2016

Unser Zeichen
L 2.2-4612 -54-1

Würzburg
09.12.2016

**Gemeinde Kirchheim
Bebauungsplan „Kirchheim Süd“ sowie 6. Änderung des Flächennutzungsplanes
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauBG, Scoping gemäß § 2 Abs. 4 BauGB
sowie der anerkannten Naturschutzverbände gemäß § 29 BNatSchG**

Anlagen:

1 Luftbild mit Bodenbonitäten nach der Reichsbodenschätzung

Sehr geehrter Herr Röhl,

Nach Prüfung nimmt das Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Würzburg zum oben genannten Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplans Stellung:

Zur Einstufung des Gebiets im Flächennutzungsplan:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das geplante Sondergebiet nach Aussage im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan als „absolutes Grünland, Grenzertragsflächen, Ödland mit natürlicher Sukzession“ dargestellt. Die fraglichen Flächen sind aber alle ackerbaulich genutzt und nach der Reichsbodenschätzung als sehr hochwertiges Ackerland eingestuft, bzw. das Sondergebiet für den NORMA-Markt wurde damals zu ca. 40 % als sehr hochwertiges Grünland bewertet (siehe Anlage). Diese Fläche mit der Flurnummer 2204 wurde vor geraumer Zeit umgebrochen und als Acker genutzt und wird aktuell als Ackerbrache bewirtschaftet, um Greening-Auflagen der EU zu

Seite 1 von 4

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und
Forsten Würzburg
Von-Luxburg-Str. 4
97074 Würzburg

Telefon 0931 7904-6
Telefax 0931 7904-722
E-Mail poststelle@aelf-wu.bayern.de
Internet www.aelf-wu.bayern.de

Besuchszeiten
Mo, Di, Mi, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
Do 08:00 – 12:00 Uhr
13:00 – 16:00 Uhr
und nach Vereinbarung

erfüllen. Die übrigen überplanten Flächen (Flurnummern 2200, 2202, 2202/1 und 2202/2) wurden als Acker bebaut. Wir bitten Sie deshalb, diese Einstufung im Flächennutzungsplan zu ändern, da sie unzutreffend ist (siehe auch Bestandsaufnahme B.1.2 des Kapitels Grünordnung in der Begründung des Bebauungsplans).

Zur bestehenden landwirtschaftlichen Maschinenhalle (Flurnummer 2200):

Derzeit liegt die oben genannte Halle im Außenbereich und kann ohne weitere Einschränkungen landwirtschaftlich genutzt werden. Um u.a. das Sondergebiet an den Ort anzubinden soll noch ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden, in dessen Geltungsbereich diese Halle dann fällt. In einem Gewerbegebiet sind landwirtschaftliche Nutzungen allerdings nicht vorgesehen (§ 8 BauNVO). Die Nutzungsform „Landwirtschaft“ muss deshalb extra mit einer Fremdkörpersatzung einbezogen werden (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Auf der Fläche östlich der bestehenden Maschinenhalle soll nach Aussage des Bewirtschafters demnächst noch ein kleinerer Geräteunterstand genehmigungsfrei nach § 57 Abs. 1 Satz 1c BayBO errichtet werden. Auch diese landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks muss erlaubt bleiben.

Weil auch Wohnnutzung im geplanten Gewerbegebiet erlaubt werden soll, ist auch darauf zu achten, dass der Bestandsschutz der landwirtschaftlichen Halle dahingehend gewahrt wird, dass Emissionen (insbesondere Lärmemissionen wie z.B. Belüftung von frisch eingelagertem Getreide über Nacht) im bisherigen Umfang erlaubt bleiben. Auf einen betrieblichen Nachweis der Einhaltung der DIN 45691 (2006-12, Abschn. 5) ist wegen des Bestandsschutzes für die Nutzung dieser Halle zu verzichten.

In der vorliegenden Planung ist die bestehende nördliche Zufahrt zur landwirtschaftlichen Halle der Familie Merkert als geschlossen dargestellt, so dass nur die südliche Einfahrt am Feldweg Flurnummer 2201 verbleibt. Wenn der gesamte Fahrverkehr über diese Einfahrt abgewickelt werden muss, so ist diese Einmündung unbedingt auf etwa 10 m Breite auszubauen und der Kurvenradius ins Grundstück so zu wählen, dass ein Sattelzug auch von Norden her kommend einfahren kann. Derzeit wird die nördliche Zufahrt zur Flurnummer 2200 von den Bewohnern der Mergentheimer Str. 21 (Flurnummer 2198) als Hauptzufahrt zu deren Garagen genutzt. Wenn diese Zufahrt geschlossen werden sollte, so ist dieser Verkehr in Zukunft so zu führen, dass die Fahrzeuge nicht mehr über das landwirtschaftlich genutzte Grundstück fahren.

Zum geplanten Rad- und Fußweg:

Grundsätzlich wird seitens der Landwirtschaftsverwaltung die Idee begrüßt, den Rad- und Fußgängerverkehr zum neu geplanten Einkaufszentrum so zu legen, dass die Zufahrt(en) zur bestehenden landwirtschaftlichen Halle und zum geplanten Gewerbegebiet nicht gequert werden müssen. Nach Rücksprache mit dem Eigentümer der Flurnummer 2200 besteht aber keine Bereitschaft, auf dem Grundstück einen Rad- und Fußweg anlegen zu lassen. Dieser wäre auch nicht mit einem dort geplanten genehmigungsfreien Geräteunterstand vereinbar.

Wir schlagen deshalb vor zu prüfen, ob als südliche Fortführung der Gartenstraße die bereits als Weg ausgemerkte Flurnummer 2209 zu einem Rad- und Fußweg östlich des Moosbaches ausgebaut werden kann (Nennung in der Begründung zum Flächennutzungsplan S.12, B2.5, 3. Spiegelstrich). Der Ausbau dieses bestehenden Weges dürfte ohne naturschutzfachlicher Ausgleichspflicht möglich sein. Dieser Rad- und Fußweg kann auf Höhe der Flurnummer 2203 mit einem Steg über den Bach mit dem dort geplanten Radweg verbunden werden (ersatzweise weiter südlich eine Verbindung mit dem Weg Flurnummer 2454, denn dort wäre die erforderliche Bachbrücke kürzer und der Fahrradverkehr nach Wittighausen müsste nicht die Einfahrt zum NORMA-Markt kreuzen). Bei dieser Lösung wäre evtl. auch eine Fußgänger-Anbindung des NORMA-Marktes über die Weiterführung der Straße Am Rehberg (Flurnummer 124) über einen ca. 60 m langen, allerdings steilen, Verbindungsweg (z.B. Flurnummer 2260/2261) möglich. Außerdem ist, im Gegensatz zur vorgelegten Planung, die erwünschte Weiterführung zum Schwimmbad bereits gegeben.

Zu den Ausgleichsmaßnahmen:

Auf der Flurnummer 2200 sind hinter der bestehenden landwirtschaftlichen Maschinenhalle zwei Ausgleichsflächen (A1 und A2) geplant. Diese Flächen stehen wegen dem dort vom Eigentümer geplanten Bau eines genehmigungsfreien Unterstandes für landwirtschaftliche Geräte nicht (A2) bzw. nur eingeschränkt (A1) zur Verfügung. Wegen mangelnder Verkaufsbereitschaft des Eigentümers von Flurnummer 2200 müssten eventuell auch bei Fläche A1 Umplanungen vorgenommen werden.

Fachlich werden die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen als geeignet und flächenschonend befürwortet. Auch dass Neophyten bekämpft werden dürfen, wenn diese schädliche Bestandesdichten erreichen, ist sinnvoll. Es wird zu bedenken gegeben, dass die als Ausgleichsmaßnahmen überplanten und die östlich daran angrenzenden Flächen (Feuchtgebiet und ehemalige Abraumhalde eines Steinbruchs) aktuell auch von Schadnagern besiedelt werden, die in unmittelbarer Nähe eines Lebensmittelmarktes nicht gefördert werden sollten.

Die geplanten Eingrünungspflanzungen von Laubbäumen rund um das neue Sondergebiet sollten als Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden.

Sollten die Ausgleichsmaßnahmen nicht ausreichen, so könnte südlich des Rimbach auf der Flurnummer 2446 z.B. als produktionsintegrierte Maßnahme ein Gewässerrandstreifen auf dem Acker angelegt und vom Bewirtschafter gegen Ausgleich gepflegt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Lukas

Bodenbonitäten nach der Reichsbodenschätzung

