

**Teilnehmergeinschaft
Seestern**

AZ: ALE-UFR-B4-7571-23-3-24

Dorferneuerung Seestern
Gemeinde Schonungen, Landkreis Schweinfurt

Bekanntmachung

Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft hat den Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen erstellt.

Wie bereits mit der Ladung vom 10.07.2024 bekanntgegeben, wurde in der öffentlichen Veranstaltung am 08.08.2024 um 19:00 Uhr in Ebertshausen den Teilnehmern und der Öffentlichkeit der Planentwurf zur Maßnahme „Zwenger“ erläutert.

Bestandteile des Planentwurfs sind:

- Erläuterungsbericht
- Karte zum Erläuterungsbericht M = 1 : 200
- 2 Karten zum Aufbauquerschnitt M = 1 : 10
- Karte zum Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen M = 1 : 1 000 (§ 41 FlurbG)
- Anlagen- und Maßnahmenverzeichnis

Der Planentwurf liegt in der Zeit **vom 26.08.2024 mit 13.09.2024 in der Gemeinde Üchtelhausen** während der allgemeinen Dienststunden für jedermann aus.

Äußerungen zum Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen sind bis zum Ende des Auslegungszeitraums beim Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Zeller Straße 40, 97082 Würzburg schriftlich möglich.

Würzburg, den 09.08.2024

Der Vorsitzende des Vorstandes
der Teilnehmergeinschaft

gez. Nicolai Heim
Baurat

**Dorferneuerung Seestern
Ebertshausen**

Neugestaltung der Freifläche „Zwenger“ – MKZ 412 013

Entwurf

Auftraggeber:
Teilnehmergemeinschaft Seestern
Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken

Zeller Straße 40
97082 Würzburg

Auftragnehmer:
Miriam Glanz
Landschaftsarchitektin

Am Wacholderrain 23
97618 Leutershausen

Leutershausen, März 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Bestandssituation	3
3	Planungsvorgaben - Ziele aus der Vorbereitungsplanung	6
4	Konzept	6
4.1	Diskussion über einen möglichen Erhalt der Milchsammelstelle	6
4.2	Planungskonzept.....	8
5	Vorgesehene Maßnahmen	9
5.1	Abbruch der alten Milchsammelstelle	9
5.2	Zufahrt und Fußweg	10
5.3	Ausstattung	10
5.4	Begrünung	11
5.5	Leitungen	11
6	Umweltverträglichkeit und artenschutzrechtliche Belange	11
7	Kostenberechnung	12
Anlagen		13
	Anlage 1: Entwurf 1 : 200, Stand 26.03.2024	13
	Anlage 2: Aufbauquerschnitt Betonpflaster Zufahrt 1 : 10	13
	Anlage 3: Aufbauquerschnitt Wassergebundene Decke Fußweg 1 : 10	13
	Anlage 4: Kostenberechnung Neugestaltung Zwenger	13

1 Allgemeines

Die Dorferneuerung für die drei Ortschaften Altenmünster (Markt Stadtlauringen), Ebertshausen (Gemeinde Üchtelhausen) und Reichmannshausen (Gemeinde Schonungen) wurde als Dorferneuerung „Seestern“ mit Flurbereinigungsbeschluss des Amtes für ländliche Entwicklung Unterfranken vom 08.02.2013 für diese drei Ortschaften angeordnet.

Dieser Vorentwurf mit dem Umgriff um den sog. „Zwenger“ in Ebertshausen – Maßnahmenkennziffer (MKZ) 412 013 - umfasst die Maßnahme Nr. 19 aus der Vorbereitungsplanung der Dorferneuerung „Seestern“ für Ebertshausen, nämlich die Neugestaltung des Historischen Durchgangs.

Nach dem Erwerb des Anwesens Ringstraße 13 durch die Gemeinde Üchtelhausen, den Abbruch des Gebäudes und eine bereits vollzogene Grundstücksteilung mit Übertragung des nordöstlichen Teils an den Eigentümer des Nachbaranwesens Ringstraße 15 für Garten und PKW-Stellplatz ergeben sich dort neue Funktionsbeziehungen.

Für die Gestaltung und Nutzung wurde bereits im Jahr 2018 eine Beratung für den Erwerb eines Teilbereichs und die Neugestaltung des ehem. Anwesens auf Fl.Nr. 77/79 durch Frau Christiane Wichmann vom architektur + ingehieurbüro perleth, Schweinfurt durchgeführt (vom 19.06.2018), deren Ergebnisse nachfolgend integriert werden.

Ebenso wurden von der Entwurfsverfasserin im Rahmen einer ergänzenden Grünberatung am 18.02.2019 auch Vorschläge für eine Bepflanzung und Gestaltung des dort entstehenden Gartenbereichs vorgenommen. Dabei wurde auch festgelegt, dass die Natursteinmauer auf der Ostseite des Durchgangs erhalten bleiben soll.

Mit dem geplanten Abbruch der alten Milchsammelstelle entsteht eine kleine Platzfläche zwischen den Gebäuden und Mauern auf Fl.Nr. 79, die eine Überplanung erfordert. Gleichzeitig wurde die rückwärtige Scheune entkernt und wird zukünftig von der Dorfgemeinschaft als Lagerraum genutzt.

Als Planungsumgriff sind die Fl.Nrn 77 und 79 der Gemarkung Ebertshausen mit einer Gesamtfläche von ca. 535 m² festgelegt.

Die bekannten Leitungstrassen von Schmutz- und Regenwasser, die auch Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen mit dem Eigentümer auf Fl.Nr. 75 sind, wurden in der Plangrundlage nachrichtlich dargestellt.

Von der Gemeinde Üchtelhausen wurden die Informationen zu den Beschreibungen der Entwässerungsleitungen und der dafür eingeräumten Rechte zur Verfügung gestellt. Die das überplante Grundstück betreffenden Punkte wurden berücksichtigt.

2 Bestandssituation

Der Bereich der Flurstücke Fl.Nrn 77 und 79 umfasst einen historischen Fußweg zwischen der Ringstraße im Ortsinnern und der Ballingshäuser Straße (Kreisstraße SW 6) im Norden, der eine Durchquerung des historischen Scheunengürtels gestattete.

Auch heute noch ist so eine direkte fußläufige Verbindung aus dem Ortskern zu den Wertstoffcontainern an der Ballingshäuser Straße und in die nordwestliche Flur von Ebertshausen möglich.

Das südliche Flurstück Fl. Nr. 79 beinhaltet die ehemalige Milchsammelstelle und auch die Zufahrt für das nordwestlich anschließende Anwesen Ringstraße 11 auf Fl. Nr. 75.

Die Gemeinde hat das Flurstück Fl.Nr. 79 erworben. Nach Abbruch des Wohnhauses wurde der nordwestliche Teil (jetzt Fl.Nr. 79/1) dem Eigentümer des östlich anschließenden Anwesens Ringstraße 15 übereignet. Dieses Grundstück ist jetzt mit einer niedrigen Natursteinmauer entlang der Grundstücksgrenze zum Umgestaltungsbereich hin eingefriedet.

Als Zuwegung für das Anwesen Ringstraße 11 ist ein mit Rabattensteinen begrenzter Betonpflasterweg noch erhalten.



Neugestalteter Randbereich mit Einfassungsmauer und Garten auf der Nordhälfte des geteilten Grundstücks

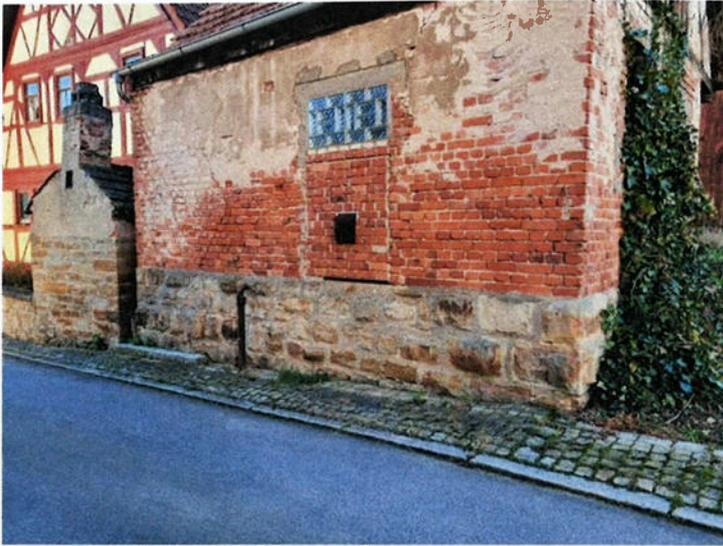
Die Gemeinde hat die südwestliche Teilfläche (weiterhin Fl.Nr. 79) behalten. Dort steht derzeit noch die alte Milchsammelstelle.



Milchsammelstelle und Zuwegung zum Anwesen Ringstraße 11 – Blick von Norden

An der Grundstücksgrenze zur Ringstraße ist ein Streifen mit durchschnittlich 5 Granitpflastersteinen vorhanden, straßenseits von einem Granit-Flachbord, zur Grundstücksseite von einem Einzeiler mit Granit-Großsteinpflaster eingefasst.

Südlich der Milchsammelstelle befindet sich mit geringem Abstand das Backhaus auf dem nächsten Grundstück.



Straßenseite der Milchsammelstelle mit dem Natursteinsockel, links das Backhaus auf dem Nachbargrundstück

Zwischen dem Wohngebäude der Ringstraße 11 und der Umfassungsmauer des ehemaligen Anwesens Ringstraße 13 besteht ein etwa 1,25 m breiter schotterbefestigter Durchgang. Im Norden weist der Durchgang nur eine lichte Weite von 1,05 m auf.



Pfad zwischen dem Wohnhaus Ringstraße 11 (rechts) und der Umfassungsmauer des Anwesens Ringstraße 13 (links)

Die nördlich anschließende Fläche ist als Altgrasflur zu bezeichnen, ein Trampelpfad führt nach Norden zur Ballingshäuser Straße.

Im Westen des Grundstücks wachsen Zwetschgenwildlinge sowie in der Ecke zur Nachbarscheune auch ein Apfelbaum, im Norden steht auf der Spitze des Nachbargrundstücks ein weiterer Apfelbaum.



Gehölze im Westen der Freifläche auf Fl.Nr. 77 (Zwetschgen und ein alter Apfelbaum)



Freifläche auf Fl.Nr. 77 – Blick von Norden (Ballingshäuser Straße)

3 Planungsvorgaben - Ziele aus der Vorbereitungsplanung

In der Vorbereitungsplanung zur Dorferneuerung „Seestern“ aus dem Jahr 2012 wurde für die geplante Maßnahmen Nr. 19 folgende Beschreibung gewählt:

- Nr. 19: „Wiederherstellung des historischen Durchgangs Fl.Nr. 77 und 79 zur Wiederbelebung historischer Strukturen mit Grunderwerb und Anlage eines Schotterwegs“

4 Konzept

4.1 Diskussion über einen möglichen Erhalt der Milchsammelstelle

Von Seiten des Amtes für ländliche Entwicklung wurde in einer Stellungnahme vom 25.05.2022 zur vorgelegten Vorplanung für die Umgestaltung der „Freifläche Zwenger“ angeregt, dass die ehemalige Milchsammelstelle nach Möglichkeit als Erinnerung an die bäuerliche Alltagskultur in Ebertshausen erhalten bleiben und möglichst einer neuen Nutzung zugeführt werden sollte (z.B. als Lagerfläche für Vereine, Umbau als Backhaus o.ä.).

Daraufhin wurde sowohl mit der Gemeinde Üchtelhausen als auch mit dem Vorsitzenden des örtlichen Arbeitskreises, Herrn Zehner nochmals Kontakt aufgenommen. Er hat daraufhin in den letzten Wochen mit den Ebertshäusern nochmal gesprochen und hinterfragt, ob sich an dem Wunsch, das Gebäude abzureißen, der sich durch die Vorbereitungsplanung und alle AK-Sitzungen und Diskussionen hindurchgezogen hat, etwas geändert hätte.

Die aktuelle Meinung der Dorfgemeinschaft ist unverändert, dass der Erhalt der alten Milchsammelstelle von niemanden gewünscht, der Abbruch und die Umgestaltung der Fläche „Zwenger“ aber sehr wohl ein Anliegen der Dorfgemeinschaft ist.

Für diese Entscheidung der Dorfgemeinschaft sind vor allem folgende Argumente relevant:

1. Der bauliche Zustand des Objektes ist schlecht, das Gebäude ist baufällig (nach den Aussagen der Anlieger ist dort seit 70 Jahren nichts gemacht worden).
Neben den verschobenen tragenden Wänden mit Auswirkungen auf den Dachstuhl und die Statik des Gebäudes ist die Bodenplatte defekt und das Dach kaputt. Auch die Abdeckungen der Schächte sind marode.
Eine Ertüchtigung dieses Gebäudes wäre sicher nur mit immens hohen Kosten möglich und käme einem Neubau gleich.
2. Weiterhin hat die Gemeinde die dahinterliegende Scheune (Fl.Nr. 75) für die Dorfgemeinschaft erworben. Diese wird zukünftig als Lagerraum durch die Vereine genutzt und die Utensilien aus der „Festscheune“ (an der „Neuen Mitte“) dort eingelagert. Durch das neue Dorfgemeinschaftshaus („Neue Mitte Ebertshausen“) entstehen weitere Räumlichkeiten für die Dorfgemeinschaft (zusätzlich zum Pfarrheim). Ein Bedarf für ein weiteres zusätzliches Gebäude oder zusätzliche Räumlichkeiten besteht nicht, so dass einer renovierten Milchsammelstelle auch keine sinnvolle Nutzung zugewiesen werden kann.
3. Da ein privates Backhaus unmittelbar neben der Milchsammelstelle steht, ist es auch nicht sinnvoll, der Milchsammelstelle eine neue Funktion als Backhaus o.ä. zukommen zu lassen, zumal dazu vermutlich ebenfalls ein kompletter Umbau erforderlich wäre. Dörfliche Aktivitäten sollen nach allgemeiner Meinung konzentriert in der gerade neu gebauten „Neuen Mitte Ebertshausen“ stattfinden und nicht weitere zusätzliche Angebote (neben Pfarrheim und Spielplatz) an einer vierten Stelle im Dorf verstreut geschaffen werden, bei denen dann die notwendige Infrastruktur wie Toiletten oder leistungsfähige Strom- und Wasseranschlüsse fehlen.
(Für das benachbarte Backhaus bietet sich nach dem Abbruch der Milchsammelstelle endlich auch die Möglichkeit das dortige Dach und die Dachentwässerung sanieren. Dies ist aktuell aufgrund der extrem beengten Verhältnisse nicht möglich).
4. Die Milchsammelstelle stellt in diesem Kurvenbereich der Ringstraße eine Engstelle für größere Fahrzeuge (Landwirtschaft, Metallbaubetrieb) dar, weil die Fahrzeuge derzeit nicht ausholen oder ausweichen können. Hier würde der Abbruch zu einer Entschärfung der Situation beitragen, weil der Gehwegbereich im Einzelfall mit überfahren werden kann (Schleppkurve). Dies dient auch dem Erhalt der Landwirtschafts- bzw. Handwerksbetriebe im Ortskern.
5. Auch die Gemeinde als voraussichtlicher Eigentümer und Unterhaltsverpflichteter will kein weiteres zusätzliches Gebäude in Ebertshausen vorhalten.
6. Ein Erhalt des Gebäudes würde wiederum die Nutzung der umliegenden Fläche erschweren, da neben der vorzuhaltenden Zufahrt für das Anwesen auf Fl.Nr. 75 und der Zufahrt zur Lagerhalle in der benachbarten Scheune kaum noch Flächen um die Milchsammelstelle verbleiben, die eine Aufenthaltsqualität (z.B. eine Sitzgruppe mit Bepflanzung und einzelnen Bäumen etc.) ermöglichen.
Umgekehrt wäre die Zufahrt in die erworbene Lagerhalle insbesondere für lange Objekte/Vereinsutensilien schwierig bzw. stark eingeschränkt.
7. Aufgrund der früheren Nutzung des Gebäudes ist die Bodenplatte gegenüber der angrenzenden Ringstraße erhöht, so dass eine barrierefreie Zugänglichkeit ausschließlich

von hinten möglich ist. Dort jedoch steht auf der Zwickelfläche bis zur Nachbarscheune nur ein Platz von ca. 1,5 m bis max. 3,0 m Tiefe zur Verfügung.

8. Als Reminiszenz an das alte Gebäude ist in dem Entwurf (siehe unten) eine Wiederverwendung von Natursteinen aus dem Sockel der Milchsammelstelle vorgesehen, die dem Abfangen bzw. Ausgleich des Höhenunterschiedes in Richtung Backhaus dient und an der gleichen Stelle liegt. So bleibt ein kleiner Teil der Konturen ablesbar.

4.2 Planungskonzept

Die Zielsetzung dieser Maßnahme aus der Vorbereitungsplanung (siehe Kap. 3) wurde wegen des deutlich größeren Grunderwerbs auf Fl. Nr. 79 mit Abriss der Gebäude ergänzt und erweitert.

Dieses Konzept wurde auf der Grundlage der Beratungen aus dem Jahr 2018 und den aktuellen Überlegungen für eine Arbeitskreissitzung am 30.11.2021 überarbeitet und bei dem Termin zwei Gestaltungsalternativen als Diskussionsgrundlage vorgestellt (siehe Folgeseite).

Diese Alternativen unterscheiden sich einerseits hinsichtlich der Größe des gestalteten Platzes und der befestigten Flächen auf Fl. Nr. 79, andererseits vor allem in der Wegeführung auf Fl. Nr. 77 mit der Anbindung Richtung Ballingshäuser Straße.

Vom Arbeitskreis wurden folgende Überlegungen/Entscheidungen getroffen:

- Die Zufahrt zum Anwesen auf Fl. Nr. 75 soll eine Breite von 3,0 m aufweisen und mit einem Betonpflaster befestigt werden
- Die Zufahrt zur Scheune (Lagerraum für die Dorfgemeinschaft) soll versickerungsfähig gestaltet werden, da sie nur unregelmäßig genutzt wird. Vorgesehen sind mit Schotter gefüllte Rasenwaben (ohne Mutterboden und Rasenansaat)
- Die südseitige Mauer der Milchsammelstelle soll entweder an etwa der gleichen Stelle erhalten werden und weiterhin den Höhenunterschied zum Backhaus abfangen oder durch eine neue Mauer an der gleichen Stelle ersetzt werden.
- Der Sitzplatz mit einer Eckbank soll nicht zu groß gestaltet werden. In dem Bereich wird das Granitpflaster am Straßenrand herausgenommen und der Straßenrandbereich als verbreiteter Gehweg mit Aufenthaltsfunktion gestaltet werden.
- Die Pflanzfläche auf der Nordseite soll großzügig gestaltet werden.
- Der geplante Kleinbaum soll auf die Südseite der Zufahrt gepflanzt werden.
- Der Weg nach Norden wird ab dem Hoftor als wassergebundene Decke ausgebildet.
- Auf Fl. Nr. 79 soll der Weg von einer Gruppe von Obstbäumen begleitet werden. Die Fläche wird als „Blumenwiese“ (kräuterreicher Landschaftsrasen) angelegt.
- Eine Beleuchtung des Fußweges ist derzeit nicht vorgesehen, weil sowohl am Nordende des Weges als auch an der Ringstraße in der Nähe schon Straßenlampen vorhanden sind.

Diese angepasste Planung wurde am 08.01.2022 erneut zur Abstimmung an den Arbeitskreis geschickt und dem Vorentwurf zugrunde gelegt.

Im Januar 2024 fand mit Mitgliedern des Arbeitskreises bzw. den TG-Mitgliedern eine erneute kurze Abstimmung statt, bei der noch wenige Ausführungsdetails für die Entwurfsplanung final festgelegt wurden:

- Der Sitzplatz im Bereich der ehemaligen Milchsammelstelle wird nach Norden verlagert, weil dort der deutlich attraktiver Standort ist (bessere Einblicke in die beiden Abschnitte

der Ringstraße, sonniger Standort). Statt einer Eckbank wird eine „normale Sitzbank“ geplant.

- Demzufolge wird auch die ursprünglich vorgesehene Idee, eine neue Natursteinmauer hinter der Sitzbank vorzusehen, verworfen.
- Der Maßnahmenbereich wird an das benachbarte Backhaus wie im Bestand mit einer Schotterfläche angeschlossen, um das Gebäude nicht zu beeinträchtigen. Der Anschluss der Dachentwässerung, der vom Nachbargrundstück über die Maßnahmenfläche verläuft ist mit dem Nachbarn rechtzeitig vor der Umsetzung der Baumaßnahmen abzustimmen.
- Der vorhandene Granitflachbordstein, der die Fahrbahn vom derzeit mit Granitpflaster belegten Gehweg/Randsteifen trennt, wird erhalten und stellt auch die Maßnahmen-grenze zur Ringstraße dar.

Diese Änderungen sind im Entwurfsplan in Anlage 1 berücksichtigt.

5 Vorgesehene Maßnahmen

5.1 Abbruch der alten Milchsammelstelle

Die alte Milchsammelstelle wird einschließlich der vorhandenen Schächte und Bodenplatten abgebrochen

Im Zuge der Entwurfsplanung wurde nochmals geprüft, ob ein Teil der südseitigen Sockelmauer an der Grenze zu Fl.Nr. 73 mit dem Backhaus erhalten werden soll.

Da gemäß Abstimmung mit dem Arbeitskreis im Januar 2024 ein Sitzplatz in diesem Bereich nicht mehr vorgesehen werden soll (Verlagerung der Bank nach Norden – siehe Kap. 5.3), wird auf eine Neuerrichtung der Mauer verzichtet und das Gelände entsprechend dem Geländeverlauf in der Flucht der Hinterkante des Backhauses abgebösch.

Mit dem südlichen Nachbarn wird von Seiten der Arbeitskreismitglieder rechtzeitig vor der Umsetzung der Maßnahme abgestimmt, wie mit den vorhandenen bzw. am Backhaus erforderlichen Dachrinnenableitungen umzugehen ist.



Detail zum Übergang Milchsammelstelle (rechts) und Backhaus (links)

Die Abbruchfläche wird bis zur Fluchtlinie Hinterkante Backhaus als Pflanzfläche herangezogen und deshalb mit Boden aufgefüllt, die straßenseitige Hälfte wird mit Betonpflaster.

5.2 Zufahrt und Fußweg

Die 3 m breite Zufahrt zum Anwesen auf Fl.Nr. 79 sowie der verbreiterte Fußweg wird mit einem Betonpflaster mit Rechteckformaten und engen Fugen in einem ocker-grau-melierten Farbton befestigt. Die Randeinfassung erfolgt mit einem Betonwürfel oder einer Läuferzeile in der gleichen Farbe.

Der Gesamtaufbau wird entsprechend einer Befahrung mit PKW bis 3,5 to (entspricht Bk 0,3 gemäß RstO-12) ausgebildet (siehe Aufbauquerschnitt Betonpflaster Zufahrt in Anlage 2).

Der mehrzeilige Granitstreifen an der Seite der Ringstraße wird – bis auf den Granit-Flachbord, der als Einfassung / Begrenzung dient - ausgebaut.

Falls dieser nicht erhalten werden kann, so wird ein Rundbord eingebaut

Die Zufahrt zum Lagerraum wird mit einem Wabengitter aus Kunststoff erstellt und ebenfalls mit dieser Läuferzeile eingefasst, damit der Belag stabil bleibt.

Gemäß Abstimmung mit dem Arbeitskreis werden die Waben nur mit Schotter aufgefüllt und kein Mutterboden eingebracht und die Fläche auch nicht angesät.

Nach dem Hoftor wird der Fußweg nach Norden als wassergebundene Decke ausgebildet (siehe Aufbauquerschnitt Wassergebundene Decke Fußweg in Anlage 3).

In dem Durchgang wird die Höhenlage des Weges so wenig wie möglich verändert und insbesondere nicht abgegraben werden, um Fassade, Sockel und Mauer nicht zu beeinträchtigen. Wegen der sehr oberflächennahen Lage der Regenwasserleitung muss hier vorsichtig gearbeitet werden.

Nach dem Durchgang wird der Weg in einer langgezogenen Kurve vom Gebäude auf der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 78 abgerückt und bis zum Straßenrand bei der Fl.Nr. 86/2 ebenfalls als wassergebundene Decke geführt. Der Weg wird eine Breite von 1,2 m aufweisen.

Eine Einfassung ist auf der gesamten Strecke nicht vorgesehen.

Entlang des Gebäudes auf Fl.Nr. 78 ist ein etwa 40 cm breiter Traufstreifen aus Schotter ohne Einfassung mit einem Betonkantenstein vorgesehen.

5.3 Ausstattung

Eine Holzbank wird an der Ecke der Ringstraße und der Einmündung Fußweg/Zufahrt angeordnet. Im Zuge der Abstimmung Ende Januar 2024 wurde festgelegt, dass auf die ursprünglich geplanten Eckbank im Süden des verbreiterten Gehwegs verzichtet wird, weil der Standort weiter nördlich stärker besonnt und attraktiver ist, weil man von dort in beide Straßenrichtungen schauen kann. Demzufolge wurde auch die Staudenfläche an diesen Bankstandort angepasst.

Eine weitere Holzbank wird im Norden am Ende des Fußwegs vorgesehen.

Eine Beleuchtung des Fußweges ist nicht erforderlich.

5.4 Begrünung

Auf der Westseite des verbreiterten Gehwegs (im Bereich des zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes) wird eine dichte Zierstrauchpflanzung mit einer Tiefe von 1,5 – 2,0 m angelegt, die einen Wind- und Sichtschutz darstellt und die entstehende Böschung begrünt.

Ein Kleinbaum markiert das nördliche Ende dieser Pflanzfläche und trägt wesentlich zur Raumbildung auf der kleinen Fläche bei.

Geeignet wären beispielsweise:

Hahndorn

Chinesische Wildbirne

Eisenholzbaum

Crataegus crus-galli

Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘

Parrotia persica

Dieser Laubbaum sollte mit einer Pflanzgröße von StU 16-18 gepflanzt werden.

Auf der Nordseite vor der neuen Einfassungsmauer zu Fl.Nr 79/1 und hinter der Sitzbank wird eine größere Pflanzfläche mit einer pflegeleichten Bodendecker-/Staudenmischung als Farbtupfer angelegt.

Die Staudenmischpflanzungen aus Solitärs, Gerüstbildnern, Füllpflanzen und Bodendeckern sowie Blumenzwiebeln werden in ihrer Artenausstattung so gewählt, dass ein wechselnder Blühaspekt entsteht (z.B. ‚Blütenschleier‘ (Bernburg) – blau-gelbe Mischung für sonnige Standorte, ‚Feuer und Flamme‘ (Erfurt) – gelb-orange-rote Mischung für sonnige Standorte, ‚Veitshöchheimer Silbersommer‘ - gelb-blau-weiße Mischung für sonnige Standorte).

Diese Pflanzungen werden mit Bodendeckern wie Bodendeckerrosen, Fingerstrauch oder Lavendel in den hinteren Reihen vor der Mauer ergänzt und schließen sehr schnell dicht, so dass der Pflegeaufwand vergleichsweise gering ist.

Auf der nördlichen Fläche werden 3 Obstbäume neu als Hochstämme gepflanzt (Vorschlag: je 1 Birne, 1 Zwetschge und 1 Apfel).

Diese Fläche wird mit einer krautreichen Landschaftsrassenmischung eingesät und zukünftig 2 x jährlich gemäht (mit Abfuhr des Mähguts, um ein Verfilzen des Bestands zu vermeiden).

Die Flächen in den südwestlichen Restflächen zwischen den Gebäuden, die kaum Niederschläge abbekommen, werden geschottert. Dort wird sich voraussichtlich eine lückige Gras- und Krautflur entwickeln, die aber keiner besonderen Pflege bedarf.

5.5 Leitungen

Die bekannten Regen- und Schmutzwasserleitungen sind gemäß der Angaben der Gemeinde Üchtelhausen in den Planunterlagen dargestellt.

Nach aktuellem Kenntnisstand sind von den Spartenträgern keine weiteren Baumaßnahmen im Umfeld der Baumaßnahme vorgesehen.

6 Umweltverträglichkeit und artenschutzrechtliche Belange

Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien der Ziffern 1, 2.3 und 3 der Anlage 3 zum UVPG ist für die Umgestaltung der Freifläche Zwenger innerhalb der geschlossenen Bebauung des Ortskerns von Ebertshausen nicht erforderlich.

Nach derzeitiger Einschätzung sind mit der Maßnahme keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden, eine Umweltverträglichkeitsabschätzung oder -prüfung ist nicht erforderlich.

Die teils wieder aufgewachsenen Gehölze an der Milchsammelstelle sowie die aufkommenden Wildlinge im Nordwesten der Freifläche im Norden werden im Winterhalbjahr auf den Stock gesetzt, um zu vermeiden, dass Nester von hecken- oder gehölzbrütenden Vogelarten mit der Baumaßnahme zu Schaden kommen könnten.

Diese Gehölze bieten kein Quartierpotential für Fledermäuse, weil sie zu jung sind.

Bei einer Fällung im Winterhalbjahr kann deshalb eine Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 ff BNatSchG vermieden werden.

Für das Gebäude der ehemaligen Milchsammelstelle sind derzeit keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse bekannt. Bei einer Inaugenscheinnahme der Innenräume konnten keine Kotspuren gefunden werden.

Allerdings ist nicht grundsätzlich auszuschließen, dass durch die beschädigten Fenster und Türen in den nächsten Jahren Fledermäuse oder Kleinvögel in das Gebäude hineingelangen und dieses auch als Zwischenquartier bzw. Neststandort nutzen. Im Vorfeld der Abbruchmaßnahme ist rechtzeitig im Jahr vorher eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist ein Abbruch des Gebäudes deshalb bevorzugt im Spätsommer / Herbst durchzuführen, weil dann das Brutgeschäft der Vögel abgeschlossen ist. Potentielle Wochenstuben von Fledermäusen sich wieder aufgelöst haben und eine Nutzung als Winterquartier für Fledermäuse noch nicht stattfindet.

Für die geplanten Bauarbeiten am Zwenger in Ebertshausen können so artenschutzrechtliche Tatbestände im Sinne des §§ 44 ff BNatSchG ausgeschlossen werden.

7 Kostenberechnung

Für die vorgesehenen Maßnahmen ergibt sich gemäß beigefügter Kostenberechnung in Anlage 4 ein Kostenansatz von brutto 101.871,74 €.

Die Steigerung gegenüber dem Vorentwurf mit einem Kostenansatz von brutto 87.731,89 € ergibt sich vor allem aus dem erhöhten Kostenansatz für den Abbruch des Gebäudes, da auf den Erhalt von Teilen der Sockelmauer verzichtet wird und diese mit zu entsorgen ist.

Darüber hinaus wurde eine durch die Lohn- und Kostensteigerungen begründete Anpassung der Einheitspreise um ca. 10 % berücksichtigt, die noch unter der tatsächlichen Baukostensteigerung liegt.

Leutershausen, 26.03.2024

Miriam Glanz
Landschaftsarchitektin

Anlagen

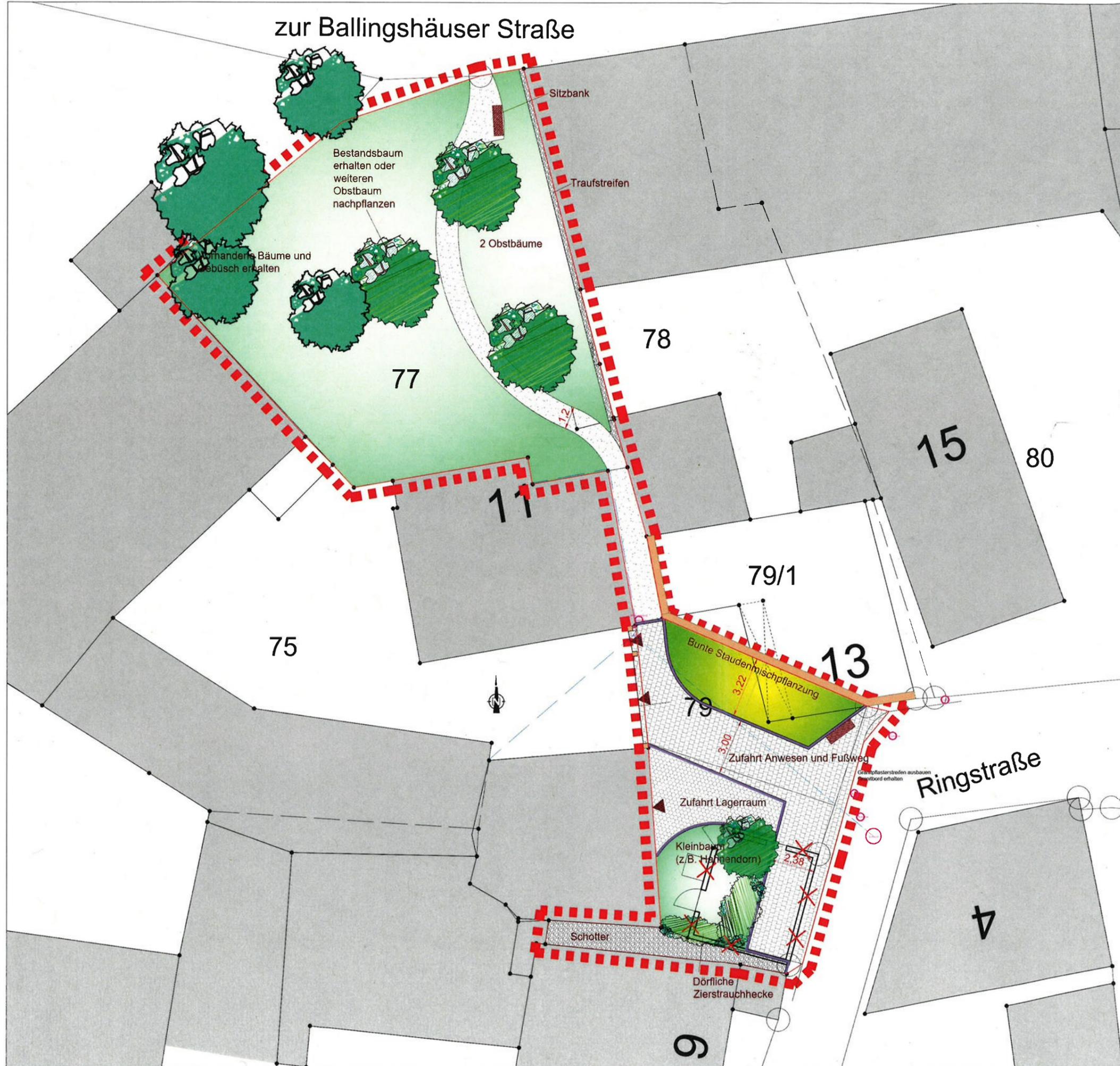
Anlage 1: Entwurf 1 : 200, Stand 26.03.2024

Anlage 2: Aufbauquerschnitt Betonpflaster Zufahrt 1 : 10

Anlage 3: Aufbauquerschnitt Wassergebundene Decke Fußweg 1 : 10

Anlage 4: Kostenberechnung Neugestaltung Zwenger

zur Ballingshäuser Straße



- Bestand:**
- Gebäude
 - Vorhandene Mauern
 - Vorhandene Einzelbäume
 - Umgriff der Maßnahme
- Maßnahmen:**
- Gebäudeabbruch
 - Betonpflasterfläche (Rechteckformat, grau, engfugig)
 - Einzeiler Betonwürfelstein als Einfassung
 - Rasenwaben, schottergefüllt
 - Wassergebundene Wegedecke
 - Pflanzung von Einzelbäumen
 - Pflanzung einer freiwachsenden Strauchhecke
 - Bunte Staudenpflanzung
 - Blumenwiesenansaat (Mahd max. 2 x jährlich)
 - Sitzbank
 - Traufstreifen
- Nachrichtlich:**
- Regenwasserleitung, Bestand
 - Schmutzwasserleitung, Bestand

Miriam Glanz
Landschaftsarchitektin
Am Wacholderrain 23
97618 Leutershausen
Tel. 09771 - 98769
Fax. 09771 - 2492

Amt für ländliche Entwicklung Würzburg		Anlage Nr. 1	
----		Blatt-Nr.	
		Reg. Nr.	
		Datum	
Entwurfsplanung	bearbeitet	3/2024	MG
	gezeichnet	3/2024	MG
	geprüft		
Dorferneuerung Seestern Ebertshausen Freifläche Zwenger (MKZ 412 013)		Entwurf Stand 26.03.2024	
		Maßstab 1: 200	

ca. 3,00 m

3-5 cm Brechsand-Splitt-Gemisch
0/ 5 gemäß ZTV P-StB, TL
Pflaster-StB

Pflasterweg

10 cm Betonsteinpflaster gemäß
DIN EN 1338, TL Pflaster-StB, ZTV
P-StB

≈ 2,0 bis 2,5%

Belageinfassung mit Betonwürfel
16 x 16 x 14 cm gemäß DIN EN
1338, TL Pflaster-StB, ZTV P-StB

25 cm Schottertragschicht 0/ 45,
EV2 > 120 MN/m² gemäß ZTV
SoB-StB

21 cm Frostschuttschicht 0/ 56
gemäß ZTV SoB-StB

Belageinfassung mit Betonwürfel
16 x 16 x 14 cm gemäß DIN EN
1338, TL Pflaster-StB, ZTV P-StB

Begründung für Belagsaufbau

Als Belastungskategorie wird Bk 0,3 angenommen.

Aus der Belastungskategorie Bk 0,3 ergibt sich eine Dicke des Oberbaus von insgesamt 50 cm, da durch die Bodenverhältnisse ein Frostempfindlichkeitswert F3 anzunehmen ist.

In der Karte der Frosteinwirkungszone liegt das Untersuchungsgebiet in Zone III, aus diesem Grund wird für die örtlichen Verhältnisse Zone III ein Zuschlag von +15 cm angenommen.

Durch kleinräumige Klimaunterschiede, Wasserverhältnisse im Untergrund und die Lage der Gradienten sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Für die Ausführung der Entwässerung (Rinne) ist ein Abschlag von -5 cm möglich.

Aus den genannten Gründen ergibt sich somit ein Gesamtaufbau des Oberbaus nach RSTO-12 von insgesamt 60 cm.

Miriam Glanz

Landschaftsarchitektin

Am Wacholderrain 23
97618 Leutershausen
Tel. 09771 - 98769
Fax. 09771 - 2492

Amt für ländliche Entwicklung Würzburg

Anlage Nr. 2
Blatt-Nr.
Reg. Nr.

Datum

Entwurfsplanung

bearbeitet 3/2024 MG

gezeichnet 3/2024 MG

geprüft

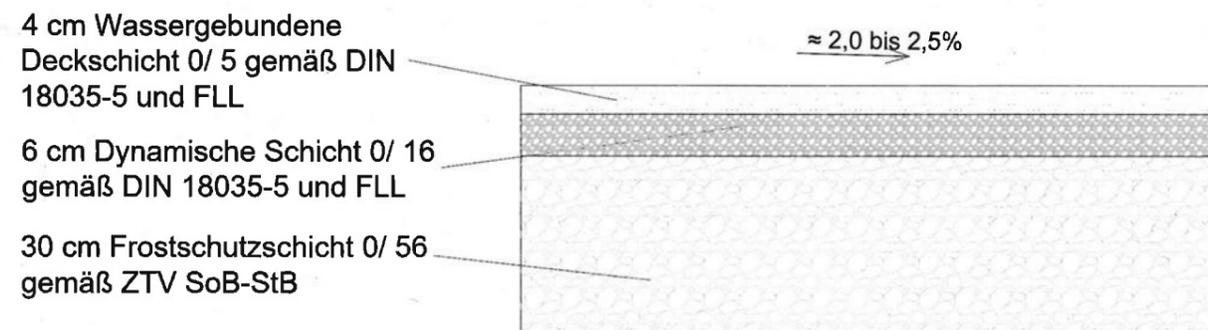
Dorferneuerung Seestern
Ebertshausen
Freifläche Zwenger
(MKZ 412 013)

Aufbauquerschnitt
Betonpflaster Zufahrt
Stand 26.03.2024

Maßstab 1: 10

Aufbauquerschnitt Wassergebundene Decke auf Fußweg

Wassergebundener Weg



Miriam Glanz			
Landschaftsarchitektin			
Am Wacholderrain 23 97618 Leutershausen Tel. 09771 - 98769 Fax. 09771 - 2492			
Amt für ländliche Entwicklung Würzburg			Anlage Nr. 3 Blatt-Nr. Reg. Nr.
----			Datum
Entwurfsplanung	bearbeitet	3/2024	MG
	gezeichnet	3/2024	MG
	geprüft		
Dorferneuerung Seestern Ebertshausen Freifläche Zwenger (MKZ 412 013)			Aufbauquerschnitt Wasserg. Decke Fußweg Stand 26.03.2024
			Maßstab 1: 10



Zeichenerklärung:

-  Maßnahmenkennziffer Freiflächengestaltung
-  Maßnahme Freiflächengestaltung
-  Maßnahmenkennziffer Grünmaßnahme
-  Grünmaßnahme
-  Grenze des Verfahrensgebietes Seestern

Karte zum Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen (§41 FlurbG)



**Teilnehmergemeinschaft
Seestern**

VKZLE 710370

**Gemeinde Üchtelhausen
Landkreis Schweinfurt**

Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen aufgestellt (§41 Abs. 1 FlurbG, Art. 2 AGFlurbG) mit Vorstandsbeschluss vom **15.05.2024**.....

27.06.2024, gez. Nicolai Heim

Vorsitzende(r) des Vorstands der TG

**Amt für Ländliche Entwicklung
Unterfranken**

Festgestellt (§41 Abs. 3 FlurbG) /
genehmigt (§41 Abs. 4, S. 1 FlurbG)
Planfeststellung unterblieben (§41 Abs. 4, S. 2
FlurbG)
am (Nr.)

(zum Plan nach § 41 FlurbG – Ausbau Nr. 2)

Maßnahme-kennzahl (MKZ)	Beschreibung der Anlagen und Maßnahmen	Bau-weise ¹	Fahr-bahn- / Kronen-breite	ca. Länge / ca. Fläche / Anzahl	beste-hende Widmung ²	zu ersetzende öffentlich-rechtliche Entscheidungen mit Angabe der Gesetzesvorschrift (z. B. Widmung)	a) Bauträger b) bisheriger Unterhaltspflichtiger c) künftiger Unterhaltspflichtiger	Änderung Nr. Bemerkung / Begründung
412 040	Fußweg und Vorbereich „Zwenger“	Pflaster, Wassergebundene Wegedecke, Rasenwabe, Schotter	-	150 m ²	-	-	a) TG Seestern b) Gemeinde Üchtelhausen c) Gemeinde Üchtelhausen	-
520 039	Grünanlagen zur Maßnahme „Zwenger“	Rasenfläche, Pflanzfläche, Baumpflanzungen	-	370 m ² 4 stk.	-	-	a) TG Seestern b) Gemeinde Üchtelhausen c) Gemeinde Üchtelhausen	-

27.06.2024, gez. Nicolai Heim, Baurat

Datum, Unterschrift

¹ Bef. Art nach AVLE 6: (Anlage 2, Sp. 9 der MSZLE)

² Widmung (GVS = Gemeindeverbindungsstraße O = Ortsstraßen öFW = öffentl. Feld- und Waldwege böW = beschränkt öffentl. Wege E = Eigentümerwege)