

Teil C



Gemeinde Estenfeld

(Landkreis Würzburg)

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
„Am Bauhof“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 06.08.2018

.....
(Unterschrift)

Inhaltsverzeichnis:

Inhaltsverzeichnis:	2
1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Ziele und Zwecke der Planung	4
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1 Landesplanerische Ziele	6
3.2 Landschaftsplan	6
3.3 Bebauungsplan	7
3.3.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO	7
3.3.2 Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO	7
3.3.3. Bebauung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	7
4. Größe des Baugebietes	9
5. Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10
6. Fremdleitungen	11
7. Erschließung	12
7.1 Straßen und Wege	12
7.2 Kanalisation	12
7.3 Wasserversorgung	13
7.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	14
7.5 Fernmeldeanlagen	14
7.6 Abfallentsorgung	15
7.7 Geothermie (Erdwärme)	15
7.8 Gasversorgung	15
8. Bodenordnende Maßnahmen	16
9. Immissionen	16
10. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	17
11. Weitere Hinweise	18
11.1 Erdarbeiten/Bodendenkmäler	18
11.2 Baumpflanzungen	18

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Estenfeld hat in ihrer Sitzung am 10.07.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Am Bauhof“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang am 13.08.2018 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes zielt auf die Regelung einer sachgerechten Erschließung und die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ab. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 5040 der Gemarkung Estenfeld.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung des bestehenden Gewerbegebiets zur Schaffung eines zusätzlichen Bauplatzes zur Ansiedelung eines Gewerbebetriebes.

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Am Bauhof“ umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha (Geltungsbereich) und dient der Schaffung von einem neuen Bauplatz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes GE „Am Bauhof“ liegt südlich der „Robert-Koch-Straße“

2. Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund ihrer sehr guten Verkehrsanbindung erfreut sich die Gemeinde Estenfeld neben ihrer Wohnfunktion im Nahbereich der Stadt Würzburg auch einer großen Beliebtheit bei Gewerbetreibenden. Vor diesem Hintergrund wurden in den vergangenen Jahren bereits Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben am nördlichen Ortsrand zur Verfügung gestellt. Diese sind weitgehend veräußert bzw. bereits bebaut. Hierbei wurde in Abstimmung mit der Nachbargemeinde Kürnach ein gemeindeübergreifendes Gewerbeareal geschaffen.

Um der Nachfrage eines weiteren Gewerbetreibenden nachkommen zu können, beabsichtigt die Gemeinde Estenfeld nunmehr im Rahmen der Innenentwicklung ein weiteres Grundstück, das bislang nicht im Umgriff eines Bebauungsplanes liegt, jedoch unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet bzw. den bestehenden gemeindlichen Bauhof angrenzt, als Bauplatz für einen Gewerbetreibenden zur Verfügung zu stellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Am Bauhof" soll eine sachgerechte Erschließung des Grundstückes sichergestellt und eine geordnete städtebauliche Bebauung gewährleistet werden.

Es ist beabsichtigt, die Bebauung im Ortsbereich im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern zu verdichten.

Hierzu soll eine Teilfläche der Flurnummer 5040 als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Planungsgrundlage ist der am 01.08.2007 genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Estenfeld.

Dieser weist im Bereich des Bebauungsplans „Am Bauhof“ noch Flächen für den Gemeinbedarf aus und wird im Zuge einer Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2. Nr. 2 BauGB angepasst. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, ist dieses Vorgehen zulässig.

Beim Bebauungsplan „Am Bauhof“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das beschleunigte Verfahren wird angewandt. Gemäß §13a Abs. 2 Satz 1 Nr.1 BauGB wurde auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Die Öffentlichkeit wurde durch Offenlegung der Planung des Bebauungsplanes „Am Bauhof“ in der Fassung vom 06.08.2018 unterrichtet. Die Offenlegung fand im Zeitraum vom bis zum statt.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört.

Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt.

3.1 Landesplanerische Ziele

Im Regionalplan Würzburg (Stand 17.10.2017) wird das Gemeindegebiet Estenfeld als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich Würzburg aufgeführt, da die Gemeinde Estenfeld die im LEP 2006 Ziel A II 2.2.2.2 genannten Voraussetzungen erfüllt.

Hierbei werden der Gemeinde Estenfeld im Regionalplan die folgenden Funktionen zugeordnet:

- Kleinräumige Versorgungsfunktionen (inklusive Funktion aus dem Bereich Wohnsiedlungstätigkeit)
- Land- und Forstwirtschaft
- Gewerbliche Wirtschaft
- Bildungs- und Erziehungswesen; Kultur
- Tages- und Wochenenderholung

Die Gemeinde Estenfeld wird als geeignet eingestuft, über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeiten im gewerblichen Siedlungsbereich aufnehmen zu können.

Die Gemeinde Estenfeld stellt eine typische Pendlergemeinde für das Oberzentrum Würzburg dar. Durch die bereits vorhandenen Gewerbegebiete werden aber auch zahlreiche Arbeitsplätze im Gemeindegebiet zur Verfügung gestellt.

3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Estenfeld ist in den Flächennutzungsplan integriert.

3.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Estenfeld und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

3.3.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. **0,3 ha**.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die bauliche Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

3.3.2 Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird im Plangebiet nach § 17 BauNVO auf 0,80 festgesetzt. Die maximal zulässige Baumassenzahl wird auf 6,0 festgesetzt.

Zugelassen ist eine offene Bebauung.

3.3.3. Bebauung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Fassaden

Grelle oder glänzende Farben sind für Fassaden unzulässig. Ausnahmen gelten nur für untergeordnete Gebäudeteile und Fassadenanteile kleiner 20 %.

Fensterlose Fassaden sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.

Höheneinstellung

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:

- maximal zulässige Wandhöhe 12,0 m über Bezugspunkt
- maximal zulässige Gesamthöhe 13,0 m über Bezugspunkt
- Der Höhenfluchtpunkt ergibt sich an der tiefsten Stelle der natürlichen Geländeoberkante, gemessen an der Fassade.

Überbaubare Fläche

Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.

Einfriedungen

Einfriedungen sind als Zäune aus optisch durchlässigen Zaunelementen mit einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Zur Straße und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen mind. 2,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken und zur Grundstücksgrenze mit standortgerechten Strauchgehölzen vorzupflanzen

4. Größe des Baugebietes

Für die im Bebauungsplan vorgesehene Flächeneinteilung ergeben sich folgende statistischen Daten:

Bruttobaufäche:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 0,30 ha	= 100,0 %
./ Private Grünfläche	ca. 0,02 ha	= 7,7 %
./ Randflächen	ca. 0,06 ha	= 19,5 %
Nettobaufäche:	ca. 0,22 ha	= 72,8 %

5. Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Bauhof" wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich befinden sich intensiv bewirtschaftete Acker- und Grünlandflächen. Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Flächen der amtlichen Biotopkartierung.

Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen: Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02.) abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden. Dies gilt auch in Baugebieten.

Es sind im Sommerhalbjahr in einer privaten Grünanlage nur schonende Form- und Pflegeschnitte erlaubt, die der Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen und der Gesunderhaltung der Bäume dienen, und dies nur dann, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

6. Fremdleitungen

Das Plangebiet „Am Bauhof“ grenzt an die bestehende Erschließung an.

Im Rahmen einer Voranfrage bei den in der Region bedeutsamen Versorgern wurde festgestellt, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Insbesondere bei der Erschließungsplanung sind die in den Anschlussbereichen vorhandenen Leitungen der Versorgungsunternehmen zu beachten.

7. Erschließung

Die Erschließungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die für die Erschließung des Gewerbegebietes maßgebenden Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

Bei den Bautätigkeiten können diverse nicht gefährliche und gefährliche Abfälle anfallen.

Abfälle sind in erster Linie zu vermeiden und in zweiter Linie zu verwerten. Die Verwertung der Abfälle hat Vorrang vor der Beseitigung.

Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei gefährlichen Abfällen sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.

Gefährliche Abfälle sind von anderen Abfällen getrennt zu halten und getrennt einer Entsorgung zuzuführen.

7.1 Straßen und Wege

Die Anbindung des Gewerbegebiets „Am Bauhof“ erfolgt von Norden über die „Robert-Koch-Straße“.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine öffentlichen Verkehrsanlagen vorgesehen.

Bei Baumaßnahmen gewonnenen Oberboden sollte vorbehaltlich seiner Eignung zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen verwendet werden (§ 202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731).

7.2 Kanalisation

Die Gemeinde Estenfeld ist ordnungsgemäß an die Kläranlage der Stadt Würzburg angeschlossen.

Im Geltungsbereich anfallendes häusliches Schmutzwasser kann dem bestehenden Kanalnetz der Gemeinde Estenfeld zugeführt werden.

Zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind durch den Grundstückseigentümer geeignete Maßnahmen zu ergreifen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB). Auf dem Grundstück anfallendes Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem privaten Grundstück zu versickern, zu bewirtschaften oder zu beseitigen. Die maximale Einleitungsmenge von bewirtschaftetem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in das öffentliche Kanalnetz wird auf 10 l/s*ha festgesetzt. Für die Bemessung ausschlaggebend ist die Fläche des kanalisierten Einzugebiets EE,k.

Der Anschlusspunkt an das öffentliche Kanalnetz ist mit der Gemeinde Estenfeld abzustimmen und durch diese genehmigen zu lassen.

Die Bemessung der Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung ist nach den anerkannten Regeln der Technik sowie den einschlägigen Regelwerken der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) durchzuführen.

Betriebe, die nach dem Gesetz zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen zu genehmigen sind bzw. wassergefährdende Stoffe eliminieren, fallen nicht unter die vorgenannte Festsetzung. Die Oberflächenwässer dieser Betriebe sind nach Reinigung und Behandlung nach WHG und BImSchG getrennt zu behandeln und dürfen nicht zu Brauchwasserzwecken verwendet werden.

Grundsätzlich ist die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Estenfeld (Entwässerungssatzung – EWS) zu beachten.

7.3 Wasserversorgung

Die Ortslage Estenfeld ist an das Versorgungsnetz der Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH (TWV) angeschlossen, die die Wasserversorgung sicherstellt.

Das Plangebiet wird an das bestehende Leitungsnetz angebunden.

Nach Angabe der Gemeinde Estenfeld kann der erforderliche Löschwasserbedarf gewährleistet werden.

Bei der Planung der Leitungen sind die gültigen DVGW-Regelwerke sowie die gültigen DIN-Vorschriften zugrunde zu legen.

Grundsätzlich ist die Wasserabgabesatzung der Gemeinde Estenfeld (WAS) zu beachten.

7.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Sowohl die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom als auch die Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung werden durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen geplant und errichtet.

Der zuständige Versorgungsträger ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

7.5 Fernmeldeanlagen

Die Planung und der Bau der gesamten Telekommunikationsinfrastruktur liegt im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 14 Würzburg, Schürerstraße 9a, 97080 Würzburg.

Die Deutsche Telekom ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

Vorhandene Leitungen der Deutschen Telekom sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

7.6 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Würzburg geregelt.

Zuständig ist das Sachgebiet Team Orange des Kommunalunternehmens des Landkreises Würzburg.

Stichstraßen werden durch die Müllkraftfahrzeuge nicht angefahren, wenn keine geeignete Wendemöglichkeit besteht. In diesem Fall wären die Müllcontainer durch den Grundstückseigentümer an einen geeigneten Ort zu verbringen. Diese Sachverhalt ist bei der Erschließung zu berücksichtigen.

7.7 Geothermie (Erdwärme)

Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist grundsätzlich möglich und muss angezeigt werden.

7.8 Gasversorgung

Das Projektareal ist bereits an das Gasversorgungsnetz angeschlossen

Die Gasversorgung wird bei Bedarf durch die Gasversorgung Unterfranken GmbH errichtet und betreut.

Die Gasversorgung Unterfranken GmbH ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Der Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Gemeinde Estenfeld.

9. Immissionen

Das Plangebiet rundet die Ortslage Estenfeld ab und schließt an bestehende Gewerbegebiete bzw. Mischgebiete an.

Der maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel wird wie folgt festgesetzt:

65 db(A)/m² tags und
50 db(A)/m² nachts

10. Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für die privaten Freiflächen wird ein Grünflächenfaktor (GFF) von 0,1 festgesetzt. Dieser setzt einen Mindestflächenanteil von 10 % der privaten Grundstücksfläche fest, der von jeglicher Überbauung und Versiegelung freizuhalten und zu begrünen ist. Dieser darf lediglich in Verbindung mit Maßnahmen der Dachbegrünung unterschritten werden

Der geplante private Grünstreifen kann durch Ausfahrten unterbrochen werden, wenn die unterbrochene Grünfläche auf dem Grundstück ausgeglichen wird.
Fläche Ausfahrten = Fläche Grünfläche

Je 300 m² unbebauter Grundstücksfläche und je 10 Stellplätzen ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen. Die Begrünung der Stellplätze mit Laubbäumen wird auf die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume je Grundstück angerechnet. Die genauen Standorte richten sich nach den erforderlichen Zufahrten und der Lage der Stellplätze

Es sind heimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig

Als Mindestqualitäten der Pflanzen werden festgesetzt:

- Hochstämme, 3xv. Stammumfang 14 – 16 cm
- Heister, 2xv. 150 – 175 cm / 3xv. 175 – 200 cm
- Sträucher, v.Str. 3–5 Tr. 40.60 / 60 – 100 cm

Dach- und Fassadenbegrünung ist grundsätzlich erwünscht. Bei vollständiger Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern der Hauptgebäude kann der Grünflächenfaktor bis auf GFF 0,05 (5 % der Grundstücksflächen) unterschritten werden. Pflanzgebote bestehen weiterhin.

Die Verwendung von Grünflächen als Retentions- und Versickerungsfläche (Mulden, Rigolen) für das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist zulässig.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme abgeschlossen sein

11. Weitere Hinweise

11.1 Erdarbeiten/Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Am Bauhof“ sind keine Denkmalverdachtsflächen vorhanden. Im Nahbereich stehen jedoch Verdachtsflächen für Bodendenkmäler an. Vor diesem Hintergrund sind Erdarbeiten stets mit der gebotenen Sorgfalt durchzuführen

Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.

11.2 Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Vorhabensträger:

Gemeinde Estenfeld
Untere Ritterstraße 6
97230 Estenfeld