



GEMEINDE ESTENFELD | „WEISSE MÜHLE“ 1. ÄNDERUNG

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB)

Landkreis Würzburg

Festsetzungen

PLANUNGSTRÄGER



Gemeinde Estenfeld
Untere Ritterstraße 6
97230 Estenfeld

Vorentwurf: 17.08.2022

ENTWURFSVERFASSER

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24
D- 97318 Kitzingen
Tel. 09321-26800-50
www.arc-gruen.de
info@arc-gruen.de

BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

Anja Hein
M.Sc. Angewandte Humangeographie

Achim Müller
Landschaftsarchitekt

INHALT

A.	Präambel	4
B.	Textliche Festsetzungen	5
C.	Textliche Hinweise	9

A. PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Estenfeld hat aufgrund

- des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

den Bebauungsplan „Weiße Mühle“ - 1. Änderung in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weiße Mühle“ - 1. Änderung ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Weiße Mühle“ - 1. Änderung besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen und textlichen Festsetzungen vom Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom beigefügt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden die bisherigen Inhalte des Bebauungsplans „Weiße Mühle“ (rechtsverbindlich seit 23.04.1982) durch die hier festgesetzten Inhalte ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen Inhalte vollständig.

Gemeinde Estenfeld, den _____

Rosalinde Schraud

1. Bürgermeisterin

(Siegel)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen zu baulichen Nutzungen

1.1 Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Bürgerpark“ mit Aufenthalts-, Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen sowie Fuß-/Radweg. Der Zweckbestimmung dienliche bauliche Anlagen sind zulässig.

1.2 Bis zur vollständigen Herstellung der festgesetzten Maßnahmen zum Hochwasserschutz gemäß Ziff. 4.1 der textlichen Festsetzungen ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Errichtung baulicher Anlagen einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen (z. B. Auffüllungen) nicht zulässig.

2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB)

2.1 Stellplätze und nicht durch PKW und/oder Fahrräder befahrene Wegeflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserdurchlässig zu gestalten.

2.2 Zur Beleuchtung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze sind nach dem aktuellen Stand der Technik und unter Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften folgende Vorkehrungen zu beachten:

- Es sind nur nach unten und nur auf die vorgesehene Nutzfläche abstrahlende Leuchten sowie energiesparende Leuchtmittel mit geringem UV- und Blaulichtanteil (Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin) zulässig.
- Die Lichtpunkthöhen sind so niedrig wie möglich zu wählen.
- Unzulässig ist die flächige Anstrahlung von baulichen Anlagen, Gehölzen sowie die Verwendung von Himmelstrahlern und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung.

2.3 Die Pflege der randlichen sowie extensiv genutzten Grünflächen abseits der Wegführung sowie von Aufenthaltsbereichen sind als Insel- oder Streifenmäh maximal 2-mal pro Jahr ab Anfang Juli mit Abtransport des Mahdgutes zulässig. Es sind insektenschonende Mähverfahren erforderlich.

2.4 Vollständiger Verzicht auf Düngung und das Ausbringen von Pestiziden auf den öffentlichen Grünflächen, bzw. nur bei Gefährdung der Entwicklungsziele nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

3. Hochwasser

- 3.1 Ein durch Planung verursachter Retentionsraumverlust innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiets der Kürnach (HQ 100) ist höhen- und volumengleich auszugleichen. Das tatsächlich herzustellende Retentionsvolumen ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für das jeweilige Vorhaben konkret zu ermitteln und vor Baubeginn nachzuweisen.
- 3.2 Maßnahmen zum Ausgleich des Retentionsraumverlusts gemäß Ziff. 4.1 sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Bürgerpark zulässig.
- 3.3 Bauliche Anlagen sind innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiets der Kürnach durch eine hochwasserangepasste Bauweise vor Hochwasser zu schützen.
- 3.4 Gehölzpflanzungen und Artenwahl sind in Bezug auf ein Hochwasserereignis abflussverträglich anzulegen.

4. Grünordnung

- 4.1 Für Gehölzpflanzungen sind nur standortgerechte, möglichst heimische Arten zulässig.
- 4.2 Als Mindestqualität /-größe für die Gehölzpflanzungen wird festgesetzt:
- Laubbaumhochstamm: 3 x verpflanzt, StU. 16-18 cm
 - Obstbaumhochstamm. StU. 12 - 14 cm
 - Heister, 2 x verpflanzt, 150-175 cm / 3 x verpflanzt 175 - 200 cm
 - Sträucher: vStr. 3-5 Tr. 40 -60 cm / 60-100 cm
- 4.3 Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.
- 4.4 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m³ nachzuweisen. Die Bäume innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren zu schützen.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Bürgerpark sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbindlich festgesetzt.

5.2 Der Wertpunkteumfang von 7.754 WP wird auf der Ausgleichsfläche A auf dem Flurstück Nr. 5639 Gemarkung und Gemeinde Estenfeld durch folgende Maßnahmen sichergestellt:

- Umwandlung von Ackerfläche (ca. 1.327 m²) in ein artenreiches extensiv genutztes Grünland mit einer extensiv genutzten Obstbaumüberstellung aus gemischten, standortgerechten Obstsorten.
- Pflanzung von 23 Obstbaum-Hochstämmen im Abstand von rd. 8 m zueinander.
- Verwendung von regionaltypischen, alten Obstsorten; Wildformen sind ebenfalls zulässig.
- Pflanzung von punktuellen Heckenelementen (60 m²) mit gebuchteten Randbereichen sowie Anlage eines artenreichen Krautsaumes/Staudenflur.
- Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen (Ausnahme: Obstbaumsorten) mit Herkunftsregion 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken.
- Es gelten die festgesetzten Mindestqualitäten/-größen für Gehölze gemäß Ziff. 4.2.
- Verwendung von gebietsheimischen Saatgut (UG 11 - Südwestdeutsches Bergland).
- Alle Mahdarbeiten sind abschnittsweise unter Ausschluss von Rotationsmähwerken durchzuführen.
- Einschürige Mahd des Extensivgrünlandes/Streuobstwiese ab September und Abtransport des Mahdgutes.
- Mahd des Krautsaumes/Staudenflur in 2-jährigem Turnus mit Abtransport des Mahdgutes

5.3 Die ordnungsgemäße und fachgerechte Herstellung, Entwicklung und Pflege der Ausgleichsfläche ist durch geeignetes Fachpersonal zu betreuen (ökologische Baubegleitung).

5.4 Die Düngung und das Ausbringen von Pestiziden auf den Ausgleichsflächen sind unzulässig, bzw. nur bei Gefähr-

derung der Entwicklungsziele nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

5.5 Innerhalb der Ausgleichsfläche ist die Errichtung baulichen Anlagen, einschl. der Einfriedungen, unzulässig.

5.6 Die Fertigstellung der Ausgleichsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

6. Vorkehrungen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Maßnahmen werden zum Entwurf ergänzt.

C. TEXTLICHE HINWEISE

1. Abstandsflächen

1.1 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

2. Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

2.1 Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Trennsystem. Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Estenfeld (Entwässerungssatzung - EWS -) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

2.2 Die Vermeidung des Eindringens von Fremdwasser in die Kanalisation und damit in die Kläranlage ist bei der abwassertechnischen Erschließung des Plangebiets zu beachten.

2.3 Zur Vermeidung von Schäden durch Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wird empfohlen, bei Gestaltung der Freiflächen einen schadlosen Abfluss von Niederschlagswasser zu ermöglichen.

3. Hochwasser

3.1 Auf das im Falle eines 100-jährlichen oder extremen Hochwassereignisses der Kürnach verbleibende Restrisiko für Sachschäden innerhalb der im Plan gekennzeichneten ermittelten Überschwemmungsgebiete der Kürnach (Hochwassergefahrenfläche HQ_{100} und Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} , Risikogebiet außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets i. S. d. § 78b WHG) wird verwiesen.

4. Bepflanzung

4.1 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, in der jeweils aktuellen Fassung; Vorgaben und Vorschriften des VDE).

4.2 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.1 Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier und zum Schutz von Insekten, Fledermäusen und anderen nachtaktiven Tierarten wird für die Beleuchtung von Gebäuden und deren Freiflächen sowie öffentlicher Straßen und Wege auf den Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, Handlungsempfehlungen für Kommunen (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) (2020)) hingewiesen.

6. Boden- und Grundwasserschutz

6.1 Gemäß des Geotechnischen Berichts des Ingenieurbüros PeTerra, Gesellschaft für Altlastenmanagement, Umwelt- und Geotechnik mbH vom 19.09.2018 liegen derzeit keine Anhaltspunkte für abfallrechtlich problematische Auffüllungen vor. Gemäß BBodSchV, Wirkungspfad Boden - Mensch (direkter Kontakt), halten die festgestellten Schwermetall- und Benzo[a]pyren-Gehalte, die Prüfwerte für die Fraktion <2mm für Kinderspielflächen ein. Sofern beim großflächigen Aushub wider Erwarten besonders organoleptisch auffällige Bodenschichten aufgeschlossen werden, ist der Gutachter frühzeitig mit hinzuzuziehen, damit eine saubere Trennung und Aufhaldung von belastetem Material sichergestellt werden kann.

6.2 Mutterboden ist gemäß DIN 19731 (1998-05) möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen (siehe hierzu auch: Merkblatt des Bayerischen Landesamts für Umwelt zum Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial, Vermeidung - Verwertung - Beseitigung; Stand: 04/2016).

6.3 Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

6.4 Sollten Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind sie nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungspfades Boden - Gewässer in Abstimmung mit Landratsamt Würzburg und Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggf. zu sanieren.

7. Denkmalschutz

7.1 Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Würzburg anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

8. Kampfmittelverdacht

8.1 Angaben zu einer konkreten Kampfmittelbelastung des Untersuchungsbereichs liegen nicht vor.

Im Umfeld von Estenfeld sind jedoch FLAK Stellungen und Kriegseinwirkungen durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg dokumentiert. In diesem Zusammenhang wird vor der Durchführung von Untergrundeingriffen auf die allgemeine Gefährdungslage und die Kriegseinwirkungen im Umfeld Estenfelds hingewiesen. Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sind diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Bayern oder der nächsten Polizeidienststelle mitzuteilen. Näheres hierzu auch in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010, Az.: ID4-2135.12-9 „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ sowie unter <https://www.stmi.bayern.de/sus/katastrophenschutz/kampfmittelbeseitigung/index.php>.

