



GEMEINDE ESTENFELD | „WEISSE MÜHLE“ 1. ÄNDERUNG

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB)

Landkreis Würzburg

Festsetzungen
zum Entwurf vom 16.05.2023

Anmerkung: Zur Verbesserung der Nachvollziehbarkeit, welche Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplans gegenüber der Fassung des Vorentwurfs eingearbeitet wurden, sind diese Änderungen im vorliegenden Dokument gelb markiert.

PLANUNGSTRÄGER



Gemeinde Estenfeld
Untere Ritterstraße 6
97230 Estenfeld

Vorentwurf: 17.08.2022

Entwurf: 16.05.2023

Anmerkung: Zur Verbesserung der Nachvollziehbarkeit, welche Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplans gegenüber der Fassung des Vorentwurfs eingearbeitet wurden, sind diese Änderungen im vorliegenden Dokument gelb markiert.

ENTWURFSVERFASSER

arc.grün | [landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh](https://www.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	11

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 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- 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 § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- 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 vollständig ersetzt.

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- und Fahrradweg. Der Zweckbestimmung dienliche bauliche Anlagen sind zulässig.

1.2 Bis zur vollständigen Herstellung der festgesetzten Maßnahmen zum Hochwasserschutz gemäß Ziff. 2.1 der textlichen Festsetzungen ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Errichtung baulicher Anlagen einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen (z. B. Auffüllungen) nicht zulässig.

1.3 PKW-Stellplätze sowie Nebenanlagen (Toilettenanlage) sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig (s. auch Ziff. 5.1 der textlichen Festsetzung).

2. Hochwasser

2.1 Ein durch die Planung verursachter Retentionsraumverlust innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Kürnach und des Nägeleinsbachs (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.

2.2 Maßnahmen zum Ausgleich des Retentionsraumverlusts gemäß Ziff. 2.1 sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Bürgerpark zulässig.

2.3 Bauliche Anlagen sind innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Kürnach und des Nägeleinsbachs durch eine hochwasserangepasste Bauweise vor Hochwasser zu schützen.

2.4 Gehölzpflanzungen - Einzelbaum, flächige Gehölzpflanzungen - sind in Bezug auf ein Hochwasserereignis abflussverträglich anzulegen.

3. Grünordnung

3.1 Für Gehölzpflanzungen sind nur standortgerechte, möglichst gebietsheimische Arten zulässig.

3.2 Als Mindestqualität/-größe für die Gehölzpflanzungen wird festgesetzt:

- Laubbaumhochstamm: 3 x verpflanzt, StU. 16-18 cm
- Obstbaumhochstamm: StU. 7-8 cm oder größer
- Heister, 2 x verpflanzt, 150-175 cm / 3 x verpflanzt 175 - 200 cm
- Sträucher: vStr. 3-5 Tr. 40 -60 cm / 60-100 cm

3.3 Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.

3.4 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von mindestens 12 m³ nachzuweisen. Die Bäume innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren zu schützen.

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

3.6 Auf den öffentlichen Grünflächen ist das Ausbringen von Pestiziden und organischen Dünger nur bei einer Gefährdung der Entwicklungsziele nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Auf die Verwendung von Mineraldünger wird vollständig verzichtet.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

4.1 Im Bebauungsplan sind innerhalb des Geltungsbereichs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich der durch die geplante Nutzung verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbindlich festgesetzt:

- Der Wertpunkteumfang von 7.754 WP wird auf der Ausgleichsfläche A1 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 gemisch-

ten, standortgerechten Obstsorten.

- Pflanzung von 15 Obstbaum-Hochstämmen im Abstand von rd. 10 m zueinander.
- Verwendung von regionaltypischen, alten Obstsorten
- 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. 3.2.
- Verwendung von gebietsheimischen Saatgut (UG 11 - Südwestdeutsches Bergland).
- Alle Mahdarbeiten sind abschnittsweise unter Ausschluss von Rotationsmähdwerken durchzuführen.
- Einschürige Mahd des Extensivgrünlandes/Streuobstwiese ab September und Abtransport des Mahdgutes.
- Mahd des Krautsaumes/Staudenflur in 2-jährigem Turnus mit Abtransport des Mahdgutes

- Auf der Ausgleichsfläche A1 ist eine punktuelle organische Düngergabe für Obstbäume zulässig. Der Einsatz von Pestiziden und sonstige Düngereinsätze ist nur bei Gefährdung der Entwicklungsziele nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

4.2 Dem Bebauungsplan werden außerhalb des Geltungsbereichs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich der durch die geplante Nutzung verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbindlich zugeordnet (Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen)):

- Ausgleichsfläche A2 (A_{FCS}): Feldhamsterfördernde Bewirtschaftung auf dem Flurstück Nr. 5174 (T), ca. 0,47 ha, Gemarkung und Gemeinde Estenfeld
- Umsetzung einer streifenförmige Bewirtschaftung: Misanbau von Luzerne / Getreide / Blühstreifen in nebeneinander liegenden Streifen mit Ernteverzicht auf den Getreidestreifen (3-Streifen-Modell). Die Bewirt-

schaftungsmaßgaben sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung geregelt.

- Das Ausbringen von Dünger und Pestiziden auf der Ausgleichsfläche A2 ist nur im Rahmen der feldhamsterförderlichen Bewirtschaftung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

4.3 Innerhalb der Ausgleichsflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen, einschl. Einfriedungen, unzulässig.

4.4 Die Fertigstellung der Ausgleichsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

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

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

5.2 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, Gehölsen sowie die Verwendung von Himmelstrahlern und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung.

5.3 Vorkehrungen zum Artenschutz:

5.3.1 Die Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind innerhalb des Plangebietes oder auf bereits befestigten Flächen anzulegen. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von bisher unversiegelten Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zulässig.

5.3.2 Baufeldräumung mit Vermeidung von Verletzung oder Tötung – Zauneidechse

- Regelmäßige Mahd der zauneidechsenrelevanten Rand- und Übergangsbereiche entlang der Ackerflä-

che (d. h. Kraut-/Saumbereiche) ab Aktivitätsperiode der Zauneidechse oder spätestens 4 Wochen vor Baubeginn im geplanten Baubereich; andauerndes Kurzhalten der Vegetation bis Baubeginn.

- Aufstellen eines nach außen überkletterbaren Reptilienschutzzaunes 2 Wochen nach erster Mahd; Aufrechterhaltung der Funktionstüchtigkeit des Zaunes bis Abschluss der jeweiligen Bauarbeiten.

- Dokumentierte Freigabe des Baufeldes durch die ökologische Baubegleitung.

- Anlage von zwei Holz- bzw. Reisighaufen im Bereich der Kompensationsfläche A1 und am östlichen Randbereich in Richtung des Spielgeländes in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung; spätestens mit Beginn der ersten Mahd.

5.3.3 Baufeldräumung unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumsprüche - Feldhamster:

- Herstellung einer Schwarzbrache auf den jeweiligen eingriffrelevanten Flächen (Baufeld) bis zum 01. März bei einem Baubeginn im Frühjahr/Sommer; Aufrechterhaltung der Schwarzbrache bis Baubeginn.

- Fachgutachterlicher Ausschluss eines Vorkommens des Feldhamsters innerhalb des Geltungsbereiches sowie auf Fl. Nr. 5641 unter Einhaltung der jeweiligen artspezifischen Zeiträume (siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung).

- Eine gegebenenfalls notwendige Umsiedlung von Feldhamstern erfolgt unter Einbezug einer Umweltbaubegleitung mit einschlägiger Fachkenntnis und Qualifikation auf die Ausgleichsfläche A2.

5.3.4 Minimierung von Eingriffen in den wertvollen Gehölzbestand an der Kürnach:

- Eingriffe in die Ufergehölze der Kürnach sind soweit möglich zu vermeiden. Eine Entnahme von Gehölzaufwuchs oder einzelner Bäume ist unter nachweislichem Ausschluss eines Vorkommens von artenschutzrechtlich relevanten Baumhabitatstrukturen wie Höhlen, Spalten, Rindenplatten, etc. (fachgutachterliche Kontrolle) außerhalb der Vegetationsperiode zwischen 1. Oktober und Ende Februar möglich.

5.3.5 Die ordnungsgemäße und fachgerechte Herstellung, Entwicklung und Pflege der Ausgleichsflächen sowie aller Artenschutzmaßnahmen ist durch geeignetes Fachpersonal zu betreuen und zu dokumentieren (ökologische Baubegleitung).

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 Für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB auf dem Gebiet des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes ist eine Ausnahmegenehmigung im Einzelfall bei der Unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen (§ 78 Abs. 5 Satz 1 i. V. m. Abs. 4 i. V. m. Abs. 8 WHG).

3.2 Auf das im Falle eines 100-jährlichen oder extremen Hochwassereignisses der Kürnach und des Nägeleinsbachs verbleibende Restrisiko für Sachschäden innerhalb der im Plan gekennzeichneten Überschwemmungsgebiete (vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ und Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}, Risikogebiet außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets i. S. d. § 78b WHG) wird verwiesen.

3.3 Aufgrund von Klimaveränderungen können auch größere als das den Ermittlungen zugrunde gelegte 100-jährliche bzw. extreme Hochwasser auftreten.

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.

5.2 Auf der Ausgleichsfläche A1 sollte ein gemischter Obstsortenbestand zu folgenden Teilen etabliert werden: Apfel (50-80 %), Birne (10-20 %), Restanteil auf andere Obstsorten verteilt.

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 ein-

zubauen (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 Für Bodeneingriffe jeglicher Art innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

7.2 Gemäß Art. 8 Abs. 1 des BayDSchG 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 BayDSchG).

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 vor-

handene 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>.

9. Artenschutz

9.1 Gemäß § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG notwendig. Die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung hat im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu erfolgen.