



GEMEINDE ESTENFELD | „WEISSE MÜHLE“
1. ÄNDEUNG

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB)

Landkreis Würzburg

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB

ZIEL DER AUFSTELLUNG DES BAULEITPLANS

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Weiße Mühle“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche entlang der Kürnach geschaffen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,94 ha auf dem Flurstück mit der Nr. 5639 in der Gemarkung Estenfeld. Innerhalb des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bürgerpark festgesetzt, entsprechend dem Konzept der Gemeinde Estenfeld zur Entwicklung des Grünzugs Kürnachtal. Bauliche Nutzungen sind nur zulässig, sofern sie dieser Zweckbestimmung dienen. Neben einem Rad- und Fußweg sind Spiel- und Sportflächen sowie Aufenthaltsflächen geplant.

Mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche ist insgesamt eine Aufwertung und Durchgrünung des Gebiets sowie die Einbindung in die Landschaft gewährleistet; es ist nur in einem untergeordneten Umfang eine Versiegelung und Überbauung zu erwarten.

Die verkehrliche Anbindung (Erschließung) des Gebiets ist aufgrund der Siedlungsnähe durch angrenzende Wege gesichert.

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden alle verfügbaren umweltrelevanten Belange zusammengeführt und in den Umweltberichten zum Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung systematisch bewertet. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Weiße Mühle“ in der Gemeinde Estenfeld werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit Zielsetzung „Bürgerpark“ einschließlich erforderlicher Verkehrs- und Ausgleichsflächen geschaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie auf Acker-/ Gewässerrandstreifen. Die gesamte Fläche wird zur Errichtung eines Bürgerparks einschließlich der erforderlichen Zuwegungen, Sport- und Spielflächen sowie der natur- schutzfachlich bedingten Ausgleichsfläche überplant. Die Planungsflächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ innerhalb der „Gebietskulisse als übergeordneter Rahmen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.

Im Umweltbericht werden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Zudem werden die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt. Dies soll die sachgerechte Abwägung erleichtern.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind aufgrund der für Naturhaushalt und Landschaftsbild gering bis mittel bedeutsamen Bestandssituation - überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen - bezogen auf die Schutzgüter geringe bis mittlere Umweltbelastungen verbunden.

Dabei wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Wesentlicher Wirkfaktor ist die Flächenversiegelung durch Erschließungswege sowie erdgebundene Baumaßnahmen auf Sport- und Spielflächen.

Der Großteil des Bebauungsplanes liegt innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Kürnach und des Nägeleinsbachs für ein 100-jährliches Hochwasserereignis sowie innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebietes für ein extremes Hochwasserereignis ($HQ_{\text{ext-rem}}$) der Kürnach und des Nägeleinsbachs (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78 b WHG). Mit der Umgestaltung der Fläche zu einem Bürgerpark wird es zu keiner negativen Veränderungen hinsichtlich des Retentionsraumes kommen. Über zeichnerische sowie textliche Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen auf dieser Fläche wird einer möglichen Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses entgegengewirkt.

Mit der Entwicklung der Fläche, auch in Hinblick auf einen Anschluss der nördlich des Plangebiet gelegenen Naherholungsflächen, werden akustische und visuelle Störwirkungen erwartet, die insbesondere durch Wegeführungen und Zonierungen der Parkanlage minimiert werden können.

Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes sind aufgrund der Versiegelung und Überbauung von intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche als gering zu erwarten. Die extensiv bewirtschafteten Acker-/Gewässerrandstreifen erfahren aus ökologischer Sicht einen gleichwertigen Ersatz durch die Maßnahmen der integrierten Kompensationsfläche sowie der gesamten Extensivierung der Vorhabenfläche als Parkanlage. Mit den vorhabengebundenen Gehölzpflanzungen sind potenzielle Lebensräume für gehölzbewohnende Vogelarten zu erwarten.

Neben grünordnerischen Festsetzungen zu Mindestgrößen und -qualitäten von Gehölzen sind auch entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorgesehen.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine Ausgleichsfläche von rund 0,133 ha innerhalb des Geltungsbereiches bereitgestellt. Zusätzlich werden auf einer externen Fläche notwendige, artenschutzrechtlich bedingte Maßnahmen für den Feldhamster umgesetzt.

PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Eine Prüfung alternativer Standorte für das Vorhaben ist nicht zielführend, da die Fläche auf Ebene des Flächennutzungsplanes (FNP) als „Grünfläche“ innerhalb der „Gebietskulisse als übergeordneter Rahmen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt wurde. Mit dem nun hier vorliegenden Bebauungsplan wird den Zielsetzungen des FNP entsprochen und eine weitere Detaillierungsebene erreicht.

Konzept- bzw. Erschließungsalternativen innerhalb des Plangebiets, die dem grundsätzlichen Ziel der Planung innerhalb des Geltungsbereichs entsprechen, wurden in die Planungsüberlegungen einbezogen. So konnten Differenzierungen der geplanten Nutzungen vorgenommen werden:

- Definition in Bereiche für geplante Spielflächen und geplante Sportanlagen
- Pflanzgebote und Flächenabgrenzung zur Entwicklung der Kompensationsfläche innerhalb des Geltungsbereiches

BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Folgende wesentliche Sachverhalte wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebracht und abgewogen:

Denkmalpflege

Vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde darauf verwiesen, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet ein Bodendenkmal befindet. Wegen der bekannten und untersuchten Bodendenkmäler in der Umgebung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Für Bodeneingriffe aller Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG erforderlich, was im Bebauungsplan als textlicher Hinweis ergänzt wurde.

Grünordnung, Natur- und Artenschutz

Die vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und dem Bund Naturschutz empfohlenen Maßnahmen zur Renaturierung der Kürnach (als Ausgleichsmaßnahme, anstelle der Anlage einer Streuobstwiese) können im Plangebiet insbesondere aufgrund des vorhandenen Bewuchses (gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung sind Eingriffe in den wertvollen Gehölzbestand an der Kürnach zu minimieren) sowie der angrenzenden Kleingärten, die zur Wasserentnahme auf einen unmittelbaren Zugang zur Kürnach angewiesen sind, nicht umgesetzt werden.

Die vom Bund Naturschutz geforderte naturnahe Gestaltung und Schaffung von Zugänglichkeiten zur Kürnach wird jedoch im südwestlichen Plangebiet, in dem bereits Lücken im gewässerbegleitenden Gehölz vorhanden sind, umgesetzt.

Gleichzeitig wurde die Anlage der Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme hinsichtlich des Abflusses im Hochwasserfall sowie hinsichtlich einer naturverträglichen Pflege und Bewirtschaftung optimiert.

Von der Regierung von Unterfranken, höhere Naturschutzbehörde, wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der Betroffenheit des Feldhamsters durch die Planung voraussichtlich eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich wird. Artenschutzrechtlich bedingte Maßnahmen, welche einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung unterliegen, wurden im Rahmen der Erstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Vorfeld mit der Höheren Naturschutzbehörde abgestimmt. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten bzw. zugeordneten Maßnahme liegen aus fachgutachterlicher Sicht die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG für den Eingriff in den Feldhamsterlebensraum vor.

Immissionsschutz

Das Landratsamt Würzburg, Sachgebiet Immissionsschutz, weist auf bestehende Nutzungen im Umfeld des Plangebiets hin (insbesondere eine Kleingartenanlage westlich der Kürnach) und regt eine gutachterliche Prüfung der Verträglichkeit mit den geplanten Sport- und Freizeitflächen an.

Die benachbarte Kleingartenanlage dient jedoch vorwiegend der nicht-erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und ist deshalb nicht als besonders schutzbedürftige Nachbarschaft zu berücksichtigen. Da zudem die geplanten Nutzungen (Kin-

derspieleinrichtungen wie Spielplatz) z. T. ohnehin etwa in Wohngebieten grundsätzlich zulässig sind, sind mögliche Immissionen bei einer bestimmungsgemäßen Nutzung von den Nachbarn hinzunehmen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind darüber hinaus auch Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig. Auch bei einer Einordnung der Kleingärten als schutzbedürftige Nachbarschaft (entsprechend eines Allgemeinen Wohngebiets) ist daher von einem verträglichen Nebeneinander auszugehen.

Gleichzeitig sind aufgrund des Abstands zu den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen, die sich in den Baugebieten „Westlich der Konrad-Adenauer-Straße“ (Allgemeines Wohngebiet) und „Seniordienstleistungszentrum Kürnachtal“ (Sondergebiet) befinden, keine erheblichen Störwirkungen von den Nutzungen - auch von den nicht reinen Kinderspieleinrichtungen - zu erwarten.

Die Belange des Nachbarschutzes sind somit auch ohne gutachterliche Prüfung ausreichend berücksichtigt. Nutzungen der geplanten Sport- und Spielflächen sind darüber hinaus im Nachtzeitraum nicht zu erwarten (es erfolgt nur eine Beleuchtung der Wege), eine Steuerung kann bei Bedarf noch durch die Gemeinde, bspw. durch eine entsprechende Nutzungsbeschränkung mit Beschilderung, ergänzt werden.

Hochwasser

Das Landratsamt Würzburg, Sachgebiet Wasserwirtschaft, und das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wiesen darauf hin, dass sich das Plangebiet größtenteils im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Kürnach befindet. Dies ist im Bebauungsplan darzustellen und gemäß der entsprechenden Rechtslage zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan einschl. Begründung mit Umweltbericht wurde die Darstellung der zuvor als „ermitteltes Überschwemmungsgebiet“ bezeichneten Hochwasserfläche angepasst sowie die Voraussetzungen und die Rechtsfolgen der geplanten Entwicklung dargelegt.

Bauplanungsrecht/ Städtebau

Vom Landratsamt Würzburg, Sachgebiet Bauplanungsrecht/ Städtebau, wurde auf die Eintragung einer „geplanten Freileitung (FÜW) mit beidseitigem Schutzstreifen, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist“ innerhalb des Geltungsbereiches in der ursprünglichen Planzeichnung hingewiesen. Auf die

Eintragung dieser Leitung wird verzichtet, da Absichten der Versorgungsträger, die ebenfalls im Verfahren beteiligt wurden, diese Leitung zu errichten, nicht bekannt sind. Da innerhalb des Geltungsbereichs die bisherigen Festsetzungen durch die nun getroffenen Festsetzungen vollständig ersetzt werden, worauf in der Präambel zum Bebauungsplan verwiesen wird, wird auf die Kennzeichnung der Aufhebung der Festsetzung verzichtet.

Darüber hinaus wurde der Anregung des Landratsamts Würzburg, Sachgebiet Bauplanungsrecht/ Städtebau, die geplanten Spiel-/ Sportflächen sowie Verkehrsflächen und Stellplätzen im Bebauungsplan nicht nur als Hinweis darzustellen, sondern festzusetzen entsprochen.

ESTENFELD, den

.....

Schraud, 1. Bürgermeisterin