

Gemeinde Estenfeld

Bebauungsplan „Baugebiet Westring“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht

WEGNER
STADTPLANUNG



Dietz und Partner
Landschaftsarchitekten BDLA

Bearbeitung:

WEGNER
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9913870

Fax 0931/9913871

email info@wegner-stadtplanung.de

www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL

Dip Ing (FH) Franziska Klose, Architektin, Stadtplanerin



Dietz und Partner
Landschaftsarchitekten BDLA

Engenthal 42
97725 Elfershausen

Tel. 09704/6021-80

Fax 09704/7275

info@dietzpartner.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Martin Beil, Landschaftsarchitekt

Aufgestellt: 07.03.2017

Geändert 12.06.2018

Redaktionell geändert 02.10.2018

Inhalt

A. BEBAUUNGSPLAN	4
1. Anlass und Ziel	4
2. Planungsrechtliche Situation	4
3. Bedarfsprognose	5
4. Innenentwicklung vor Außenentwicklung	8
5. Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes	8
6. Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	8
7. Bebauungs- und Erschließungskonzept	9
8. Art der baulichen Nutzung / Art der Nutzung	10
9. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
10. Gestaltungsfestsetzungen	11
11. Aufschüttungen und Abgrabungen	11
12. Denkmalschutz	11
13. Verkehrserschließung	13
14. Immissionsschutz	15
15. Ver- und Entsorgung	22
16. Bodenordnung	23
17. Flächenbilanz	23
B. GRÜNORDNUNG	24
1. Natürliche Vorgaben	24
2. Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes	26
3. Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt/Landschaftsbild - Bewertung	27
4. Ermittlung des Naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes *	30
C. ARTENSCHUTZRECHTLICHER BEITRAG	38
D. UMWELTBERICHT	45
1. Vorbemerkungen	45
2. Beschreibung des Vorhabens	46
3. Umweltziele für das Planungsgebiet	46
4. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	46
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	51
6. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	51
7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ...	51
8. Monitoring	52
9. Zusammenfassung Umweltbericht	52
E. HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN	54

A BEBAUUNGSPLAN

1. Anlass und Ziel

Die Gemeinde Estenfeld ist, besonders durch die gute Infrastrukturausstattung (Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Grund- und Mittelschule) und die attraktive Lage ein beliebter Wohnort und hat eine stetige Nachfrage an Wohnraum zu verzeichnen. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die geplante Ausweisung eines Baugebietes, vorwiegend zu Wohnzwecken, zwischen dem Westring (Umgehungsstraße) und der bestehenden Bebauung.

Der Bauabschnitt 1 der geplanten Verbesserung der Ortsdurchfahrt umfasst den Bereich des Ortseinganges (Würzburger Straße, Einmündungsbereich Westring). Die bestehende Allee wird aufgewertete und durch einen getrenntem Radweg erweitert. Des Weiteren ist ein Kreisverkehr zur Verbesserung des Verkehrsflusses geplant. Die Fläche des geplanten Kreisverkehrs wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Festsetzt werden soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sowie im Nordwesten ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO entsprechend der angrenzenden vorhandenen Nutzungen.

Die Gemeinde Estenfeld verfolgt mit der Planung folgende Ziele:

- Die Bereitstellung eines Flächenangebotes für eine weitere Wohnbebauung sowie ergänzen für eine gemischte Nutzung im Bereich Würzburger Straße
- Attraktive Abrundung des Ortsrandes
- Aufwertung und Gestaltung der Würzburger Straße

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 13.09.2016 gefasst. In der Sitzung vom 14.03.2017 wurde der Geltungsbereich erweitert



Vorhandener Ortsrand

2. Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich weitgehend als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO dar. Der östliche Bereich ist gemäß seiner derzeitigen Nutzung als Spielplatzfläche dargestellt.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Bereich mit geplanter abweichender Nutzung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB geändert. Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Gemeinderat am 14.03.2017 gefasst. Die Änderungen im Flächennutzungsplan betrifft die Fläche im Norden (Mischgebiet MI anstelle Wohnbaufläche).

Es werden im Randbereich Teile der bestehenden, angrenzenden Bebauungspläne „Westlich der Konrad - Adenauer - Straße“, 3. Änderung „Westlich der Konrad - Adenauer - Straße“ sowie „Ortsrandstraße West“ im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Westring“ mit überplant.



Geltungsbereich mit angrenzenden Bebauungsplänen und Überschneidungsbereichen

3. Bedarfsprognose

Einwohnerentwicklung

Für die Gemeinde Estenfeld liegt eine Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung vor (Demografiespiegel, entnommen aus der Datenbank GENESIS-Online). Dort wird auf der Basis des Jahres 2014 (4.915 Einwohner) ein Bevölkerungszuwachs um 2,1 % bis zum Jahr 2028 errechnet (5.020 Einwohner). Die nach 2014 tatsächlich erfolgte Einwohnerentwicklung zeigt jedoch, dass bis Ende 2015 bereits ein Zuwachs um 3 % gegenüber dem Vorjahr stattgefunden hat, so dass die genannte Prognose bereits nach einem Jahr übertroffen war.

Gemeinde Estenfeld Entwicklung der Einwohnerzahl

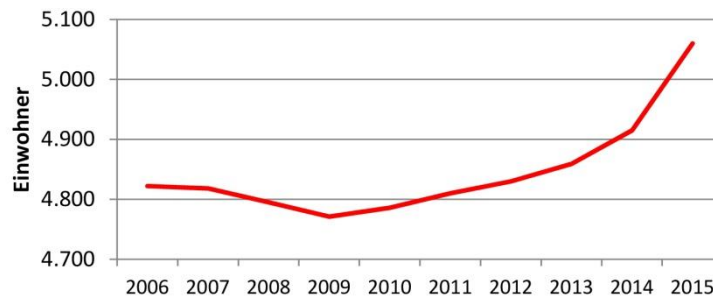


Diagramm: Entwicklung der Einwohnerzahl der Gemeinde Estenfeld (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)

Dieser deutliche Anstieg der Einwohnerzahl – und ebenso der langsamere, aber stetige Bevölkerungsgewinn seit 2009 – lässt sich nicht aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung heraus erklären, da Geburten und Sterbefälle im vergangenen Jahrzehnt in etwa ausgeglichen waren. Die Wanderungsstatistik hingegen ist in den 2010-er Jahren von einem durchweg positiven Saldo mit weiterem Trend nach oben geprägt.

Gemeinde Estenfeld Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbilanz

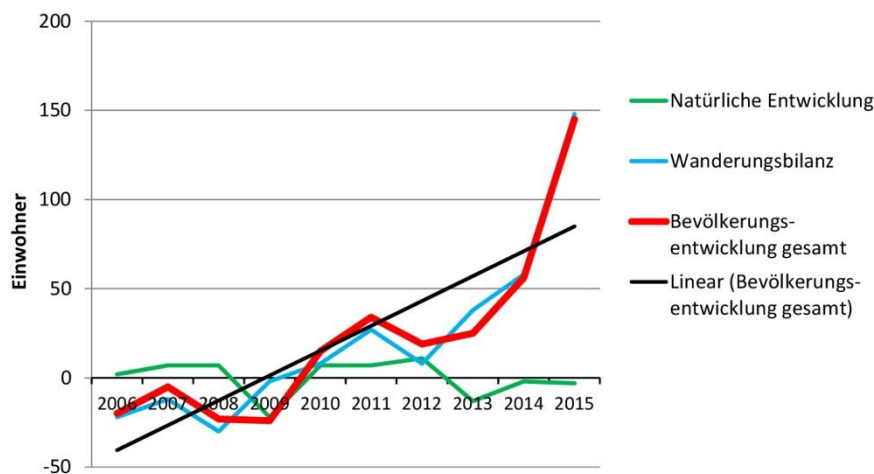


Diagramm: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbilanz der Gemeinde Estenfeld (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigene Berechnungen)

Entsprechend besteht für angebotene Bauplätze in Estenfeld eine hohe Nachfrage und die Anzahl der Leerstände von Wohngebäuden im Ortskern ist relativ gering.

Bauflächenbedarf

Diese Entwicklung verdeutlicht das hohe Potenzial der Gemeinde Estenfeld, zur Deckung überörtlicher Wohnraumdefizite beizutragen – nicht nur in quantitativer, sondern auch in auch qualitativer Sicht. Letzteres wird in der Entwicklung der Belegungsdichte von Wohnungen sichtbar: Während in fast allen Gemeinden die Zahl der Einwohner pro Wohneinheit seit Jahren stetig sinkt, ist in Estenfeld seit 2014 ein Aufwärtstrend zu beobachten, was bedeutet, dass die Haushalte tendenziell wieder größer werden. Das Konzept einer familienorientierten Wohnbauflächenplanung mit attraktiven Standorten trifft somit auf eine adäquate Nachfrage.

Gemeinde Estenfeld Belegungsdichte der Wohnungen

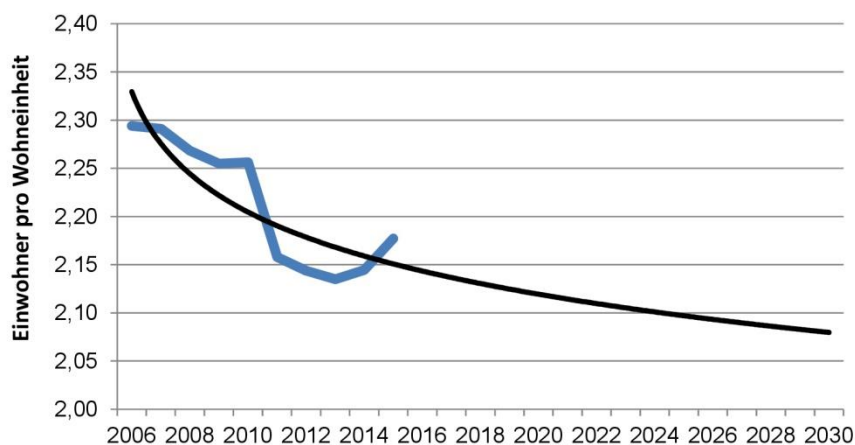


Diagramm: Entwicklung der Belegungsdichte von Wohnungen in der Gemeinde Estenfeld (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigene Berechnungen)

Für das Jahr 2030 wird jedoch aufgrund der allgemeinen demographischen Veränderungen, insbesondere der Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte aufgrund der Zunahme der älteren Menschen, von einem Rückgang der Belegungsdichte auf 2,25 EW / WE auszugehen.

Daraus ergibt sich folgender Bedarf an Wohneinheiten:

Jahr	Einwohner	Wohnungen	Belegungsdichte EW /WE
2006	4.822	2.102	2,29
2015	5.060	2.324 (+222)	2,18
2030	5.262*	2.565 (+241)	2,05**
	+4% gegenüber 2015	16 WE /Jahr	** - 0,05%/Jahr

Der Bedarf von 241 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 entspricht einem jährlichen Bedarf von 16 Wohneinheiten. Dieser Wert ist plausibel, da zwischen 2005 und 2015 jährlich im Durchschnitt 13 neue Wohnungen fertiggestellt wurden, wobei der Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2015 über 20 lag.

Dem Bedarf von 241 Wohneinheiten stehen folgende Reserven gegenüber:

Leerstände	18
Baulücken	63
Nachverdichtungspotenzial	<u>38</u>
Summe der Reserven	119

Diese Reserven sind jedoch zum überwiegenden Teil derzeit nicht verfügbar, da sie sich in Privateigentum befinden.

Bedarf	241 WE
Reserven	<u>-119 WE</u>
Verbleibender Bedarf	122 WE
Baugebiet Westring	109 WE

Somit verbleibt selbst bei vollständiger Aktivierung aller Reserven ein Bedarf von ca. 122 Wohneinheiten, der etwa der Kapazität des Baugebietes Westring entspricht.

4. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den Belangen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wie nachfolgend dargelegt Rechnung getragen:

- Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen wurde geprüft und die Erforderlichkeit festgestellt (siehe Kap. 3: Bedarfsprognose), allein durch das Innenentwicklungspotenzial reicht zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs nicht aus.
- Die geplante Fläche ist durch die bestehende Umgehungsstraße am Westring bereits bei der Planung des Westrings als Siedlungserweiterung vorgesehen.
- Es handelt sich bei der Fläche um einen bereits jetzt durch den Westring von der Landschaft abgetrennten Bereich.
- Auf der Fläche befinden sich keine wertvollen Grünstrukturen.

Die Gemeinde Estenfeld liegt vollständig im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters, das nahezu überall bis an den bebauten Ortsrand heranreicht. Die Fläche des Baugebietes Westring ist durch die bereits bestehende Straßentrasse bereits von der freien Feldflur abgeschnitten, so dass hier nach Umsiedlung des Feldhamsters ein Baugebiet im Rahmen der erteilten artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung der Regierung von Unterfranken vom 09.05.2018 realisierbar ist. Diese Voraussetzung liegt in anderen Bereichen des Gemeindegebietes nicht vor. Somit wurden alternative Planungsmöglichkeiten bereits im Rahmen der artenschutzrechtlichen Erhebungen und Abstimmungen vorgenommen.

5. Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den Belangen des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB wie nachfolgend dargelegt Rechnung getragen.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (vorbeugender Klimaschutz):

- Eine kompakte Siedlungsentwicklung in Angliederung der Bestehende Ortslage im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“
- Gebäudestellung und zulässige Dachneigungen ermöglichen passive und aktive Nutzung der Solarenergie
- Eine flächensparende Bebauung und eine flächensparende Erschließung

Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (anpassender Klimaschutz):

- Pflanzgebote für Laubbäume im Bereich der öffentlichen Straßen und auf den privaten Baugrundstücken
- Das Gebiet liegt nicht im Überschwemmungsbereich von Gewässern bzw. in überschwemmungsgefährdeten Bereichen

6. Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich befindet sich im Südwesten von Estenfeld und grenzt im Norden an die vorhandene Wohnbebauung (derzeitiger Ortsrand) mit unterschiedlicher Dichte. Im Süden reicht sie bis an die vorhandene Umgehungsstraße „Westring“ heran. Hinter dem Westring liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Nordwesten begrenzt die Würzburger Straße mit angrenzenden Feldern den Geltungsbereich, in Südosten liegt der Kreisverkehr.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 275, 272/16, 272/15, 276, 277, 278, 279, 281, 282, 283, 284, 285/1, 286, 287, 288, 271/15, 289, 290, 291, 292, 294, 293, 292/3, 292/2, 295 sowie Teilbereiche der Flurnummern 309, 271/16, 311, 4933, 296, 285/2, 4900, 4920 und 4919 mit einer Fläche von insgesamt ca. 6,8 ha.

Das Gelände fällt relativ gleichmäßig von Nordwesten von ca. 262 müNN nach Südosten auf ca. 230 müNN. Für den überwiegenden Teil der Grundstücke ist ein Erwerb durch die Gemeinde vereinbart.

Die Fläche ist nicht bebaut und wird größtenteils als Acker bewirtschaftet. Entlang des bisherigen Ortsrandes befinden sich einige Hecken, ansonsten gibt es keine nennenswerten Grünstrukturen im Geltungsbereich.



Westring mit Baugebiet



Baugebiet Nordrand

7. Bebauungs- und Erschließungskonzept



Bebauungskonzept (die Teilfläche im Osten wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen)

Das Baugebiet ist grob in drei Bauquartiere mit jeweils eigener Anbindung an den Westring gegliedert. Im nördlichsten Quartier sind, gemäß der im Nordosten angrenzenden Bebauung,

Mischgebietsnutzungen (z.B. Büros am Ortseingang und Geschosswohnungsbauten) sowie Geschosswohnungsbau und verdichtete Einfamilienhäuser vorgesehen. Das mittlere Quartier ist als Bereich für Einzel- und Doppelhäuser konzipiert. Im südöstlichen Wohnquartier befinden sich verschieden große Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser.

Das Baugebiet bietet gemäß städtebaulichem Konzept folgende Kapazität:

Geschosswohnungen /ggf. Reihenhäuser	ca. 50 WE je nach Wohnungsgröße
Doppelhaushälften	ca. 14 WE
Einfamilienhäuser	ca. 45 WE
Summe	ca. 109 WE

Die Erschließungsstraße besteht aus miteinander verbundenen Stichstraßen, die durch kleine Plätze verbunden sind. Diese Plätze dienen der gestalterischen Gliederung des Gebietes, als Quartiersplätze und Spielflächen, aber auch als Wendemöglichkeit.

Entlang des Westrings wird durch die offene Bauweise, die sich von Westen nach Osten in der Gebäudehöhe abstaffelt, ein neuer Ortsrand ausgebildet.

8. Art der baulichen Nutzung / Art der Nutzung

Im Norden wird für einen Bereich von ca. 0,75 ha gemäß der im Nordosten angrenzenden Bebauung ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung, insbesondere betreffend der gemeinsamen Erschließung, die aufgrund ihrer sparsamen Dimensionierung und Ausführung als verkehrsberuhigter Bereich nicht für publikumsintensive oder mit Lkw-Verkehr verbundene Nutzungen ausgelegt ist, werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Produktionsbetriebe, Vergnügungstätten sowie Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 150 m² Verkaufsfläche ausgeschlossen.

Im übrigen Geltungsbereich wird entsprechend der Zielsetzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, wobei hier ebenfalls aufgrund der sparsam dimensionierten Erschließung Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten werden gewerblich betriebenen Mobilfunkantennen im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Öffentliche Grünflächen gliedern das Gebiet, sie dienen gleichzeitig als Ausgleichsflächen. Ferner ist auf einer Teilfläche private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt. Die betreffenden Flächen bleiben im privaten Eigentum und dienen der Erweiterung der Gartennutzung angrenzender Wohnhäuser an der Wilhelm-Hoegner-Straße und dürfen entsprechend nur gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt werden. Gartenhäuser oder Terrassen sind nicht zulässig, als bauliche Anlagen sind lediglich Einfriedungen zulässig. Die Fläche ist über den benachbarten Parkplatz sowie die öffentlichen Grünfläche zugänglich. Zur neuen Erschließungsstraße sind keine Zufahren erlaubt. Eine spätere Bebauung setzt eine Änderung des Bebauungsplans voraus.

9. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Als Bebauung sollen Bürogebäude, Geschosswohnungsbau, freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern ermöglicht werden. Hierfür werden die jeweiligen Teilbereiche entsprechend festgesetzt (MI 1 und MI 2 sowie WA 1 – WA 5). Durch diese Festsetzungen soll ein differenziertes Angebot mit einer abnehmenden Bebauungsdichte von Nordwest nach Südost entsprechend der angrenzenden Bebauung umgesetzt werden. Im Nordwesten ist eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 (Mischgebiet) bzw. eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 (Allgemeines Wohngebiet WA 1) zulässig. Im Südosten beträgt die Grundflächenzahl nur noch 0,35, die Geschossflächenzahl 0,7.

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt in den Bereichen mit möglichem Geschosswohnungsbau (WA 1, MI 1 und MI 2) drei, in den anderen Gebieten sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen sind Wandhöhen von 6,5 m und Firsthöhen von maximal 8,5 m zulässig, bei zulässigen 3 Vollgeschossen beträgt im Mischgebiet die maximale Wandhöhe 9,5 m sowie die maximale Firsthöhe 11,50 m, im WA 1 die maximale Wandhöhe 7,0 m und die maximale Firsthöhe 11,5 m, entsprechend der angrenzenden vorhandenen Bebauung an der Wilhelm-Hoegner-Straße. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist für die gegenüber der Erschließungsstraße talseitig gelegenen Grundstücke die Erschließungsstraße, für die bergseitig gelegenen Grundstücke das natürliche Gelände.

Entsprechend der vorgenannten Gliederung ist in WA 1 und MI eine offene Bauweise festgesetzt, in WA 2 eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern und in WA 3 sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Baugrenzen bilden durchgehende Baufenster und ermöglichen daher eine relativ flexible Bebauung.

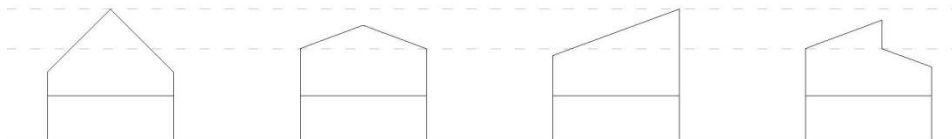
Die Regelungen der Bayerischen Bauordnung hinsichtlich der Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) sind anzuwenden, Gründe für abweichende Regelungen liegen nicht vor.

10. Gestaltungsfestsetzungen

Hinsichtlich der Gebäudegestaltung werden Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und Dachneigungen getroffen, um ein Mindestmaß einer gemeinsamen Gestaltung zu gewährleisten. Bei zusammengebauten Häusern (Doppelhäuser) gilt ein Anpassungsgebot an das zuerst gebauten Haus hinsichtlich der prägenden Gestaltungsmerkmale wie z.B. Dachform, Dachdeckung etc.

Zudem werden Festsetzungen zu Materialien, Dachaufbauten und Einfriedungen getroffen.

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 45° sowie Satteldächer, Pultdächer (auch versetzt), Zeldächer und Walmdächer mit jeweils einer Dachneigung von maximal 22°. Außerdem sind nur in den oberen Geschossen Dachterrassen und Dacheinschnitte zulässig, sofern ihre Grundfläche nicht mehr als 25% der Fläche des darunterliegenden Geschosses beträgt.



Schematische Darstellung der möglichen Dachausbildungen

11. Aufschüttungen und Abgrabungen

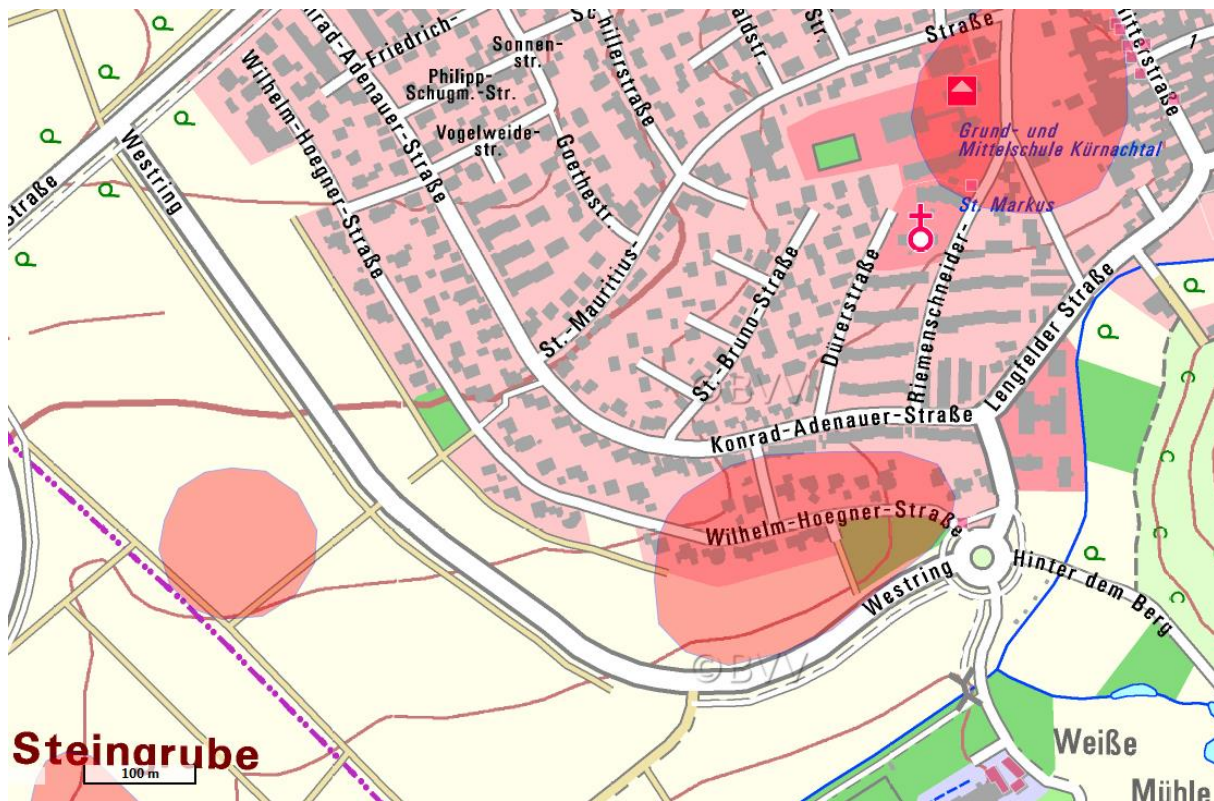
Gegenüber des Westrings, der am südwestlichen Ortsrand liegt, ist ein Lärmschutz erforderliche (siehe Ziffer 11 Immissionsschutz). Um die attraktive Südwestlage nicht durch eine Lärmschutzwand zu verstellen und den Grundstücken die Sichtbeziehung in die Landschaft zu erhalten, wurde eine Lärmabschirmung konzipiert, die einerseits an der Grundstücksinnenseite maximal 1 m hoch ist (bezogen auf die Hausterrasse), andererseits möglichst nahe an der Lärmquelle Westring liegt. Da die derzeitige Straßenböschung relativ flach ist, entsteht an der Innenseite der Lärmschutzwand ein Bereich, der zur Angleichung des Geländes um bis zu 2,5 m dient. Hierfür wird eine Auffüllung bis zu 2,5 m, jedoch maximal bis 1 m unter der Oberkante der Lärmschutzwand zugelassen.

Im übrigen sind Aufschüttungen sind im Geltungsbereich bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig, um auch bei fallendem Gelände / Straßenverlauf mit Steigung einen sinnvollen Zugang von der Straße ins Grundstück zu gewährleisten, sind Abgrabungen bis zu einer Höhe von 100 cm in Bezug auf das natürliche Gelände zulässig.

12. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt das Bodendenkmal D-6-6126-0024: „Siedlung der Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums und der Hallstattzeit sowie Körpergräber der

Linearbandkeramik“. Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal D-6-6125-0102: „Siedlung der Linearbandkeramik“. Im Rahmen des Baus der Umgehungsstraße Westring wurden bereits umfangreiche archäologische Untersuchungen getätigt.



Darstellung der Bodendenkmale (Quelle: Bayerischer Denkmal – Atlas)

Zur Feststellung der tatsächlichen Ausdehnung der Bodendenkmäler wurden am 17. und 18.10.2017 Sondagen zur Denkmalfeststellung im Vermutungsfall unter Beteiligung eines Mitarbeiters des BLfD durchgeführt.

Hierbei wurde festgestellt, dass sich das Bodendenkmal D-6-6125-0102 (Siedlung der Linearbandkeramik) nicht bis auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westring“ erstreckt und dass am westlichen Rand und außerhalb des Bodendenkmals D-6-6126-0024 (Siedlung der Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums und der Hallstattzeit sowie Körpergräber der Linearbandkeramik) keine archäologisch relevanten Befunde mehr erhalten sind.

Jedoch konnten im bekannten Bodendenkmal D-6-6126-0024 (Siedlung der Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums und der Hallstattzeit sowie Körpergräber der Linearbandkeramik) einigen Befunde sowie ein Steinbeilfragment und Keramik des Mittelneolithikums (ca. 5000-4500 v.Chr.) nachgewiesen werden. Bei den archäologischen Befunden handelt es sich um Siedlungsgruben und Pfostenlöcher sowie um Gräber. Neben einem Abschnitt eines Kreisgrabens mit ca. 16 m Durchmesser, der wahrscheinlich einen Grabhügel begrenzt hat, wurden in der untersuchten Fläche vier Befunde im Planum aufgedeckt, deren Form und Ausdehnung charakteristisch für Gräber ist. Die Befunddichte im Bereich der sondierten Fläche entspricht etwa der im Jahr 2011 archäologisch untersuchten Fläche beim Kreisverkehr (Lengfelder Str./Westring). Auch die Befunderhaltung dürfte vergleichbar sein.

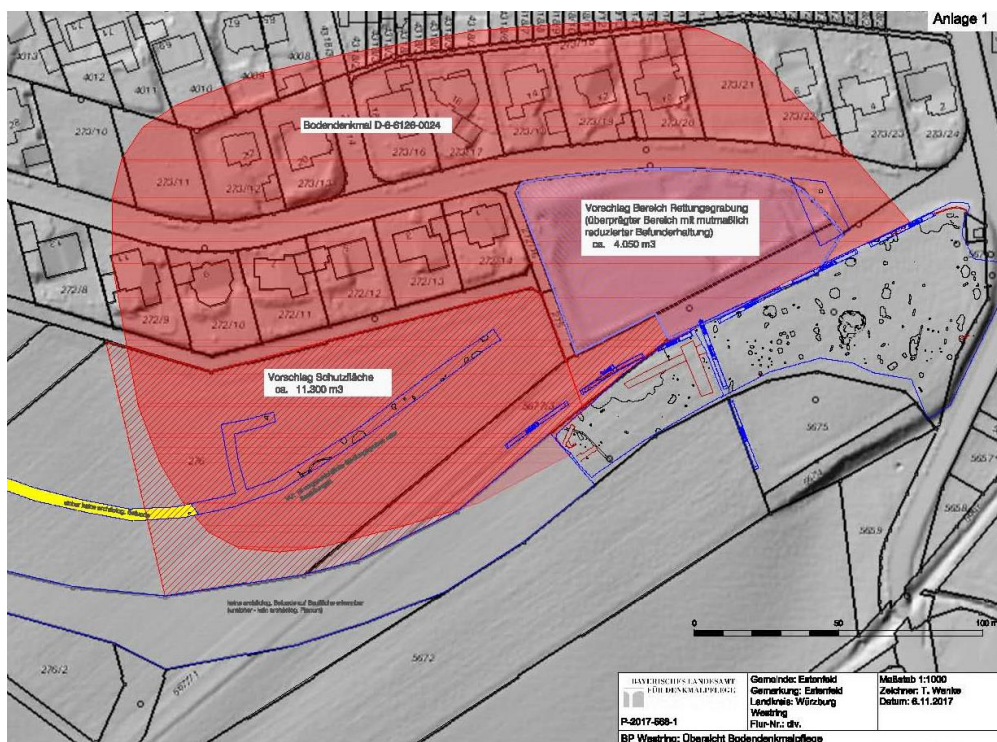
Insgesamt ist vom gesamten Bereich des derzeit überplanten Areals des Bauungsgebietes „Westring“ Bodendenkmalsubstanz nur etwa der Bereich des bekannten Bodendenkmals D-6-6126-0024 (Siedlung der Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums und der Hallstattzeit sowie Körpergräber der Linearbandkeramik) betroffen. Dieses Bodendenkmal wurde infolge der neuen Erkenntnisse der aktuellen Untersuchung bereits angepasst, d.h. v.a. im Westen etwas verkleinert.

Nachdem der äußerste südöstliche Bereich des Bebauungsplangebietes – soweit dies im digitalen Geländemodell sichtbar ist – bereits durch umfangreiche Erdarbeiten flächig abgetragen bzw. modelliert

wurde (Flst. 274/1), ist in diesem Areal zu vermuten, dass die Denkmalsubstanz hierbei stark in Mitleidenschaft gezogen wurde. Möglicherweise sind nur mehr die tieferreichenden archäologischen Befunde erhalten.

Den Anforderungen des Denkmalschutzes wird wie folgt Rechnung getragen:

- Aus Sicht der Denkmalpflege besonders erhaltenswert sind die Funde im Bereich des Flurstücks Nr.5677/3 (außerhalb des Geltungsbereichs). Neben den möglichen Gräbern ist zu erwarten, dass auch der Rest einer großen Grube, welche im Jahr 2011 etwa zur Hälfte archäologisch aufwendig untersucht werden musste, noch in Flst.Nr. 5677/3 erhalten ist. Unbedingt ist aus Sicht der Fachbehörde von einer Ausgrabung der zweiten Hälfte der großen Grube abzusehen. Die fachgerechte Freilegung und Dokumentation im Zuge einer Rettungsgrabung kann für den Veranlasser zeit- und kostenintensiv werden und führt zur Zerstörung dieser seltenen Befunde vor Ort. Da das Grundstück außerhalb des Geltungsbereichs liegt, ist auch keine Bebauung dort zulässig. Die dort vorhandenen Bodendenkmäler werden auch im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt, indem Ver- und Entsorgungsleitungen nicht durch dieses Grundstück geführt werden.
- Das Flurstück Nr. 274/1 wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.
- Für die im Geltungsbereich verbleibende Fläche des Bodendenkmals Nr. D-6-6126-0024 (WA 4 und WA 5) wird festgesetzt, dass eine Bebauung und Erschließung erst nach einer Ausgrabung des Bodendenkmals zulässig ist. Die Konzipierung der Erschließung lässt eine Erschließung und Bebauung des übrigen Geltungsbereichs zu, so dass die beiden Teilgebiete zu einem späteren Zeitpunkt erschlossen und bebaut werden können. Aufgrund des nachgewiesenen Bedarfs an Baugrundstücken sowie der Tatsache, dass aus Gründen des Artenschutzes keine Alternativflächen vorhanden sind, sind hier Bodeneingriffe unvermeidbar. Bei einer Wohnbebauung ist alleine aufgrund der notwendigen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen keine Bebauung ohne Bodeneingriffe möglich.



Übersicht zur Bodendenkmalpflege (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege)

13. Verkehrserschließung

Straßenerschließung

Die Anbindung des Gebietes erfolgt vom Westring über drei Zufahrten; die für die Linksabbiegespuren erforderlichen Fahrbahnaufweitungen bestehen bereits, wodurch die Lage der Zufahrten bereits vorgegeben ist. Jede Zufahrt erschließt ein Quartier, wobei die einzelnen Erschließungsstraßen miteinander verbunden sind, so dass z.B. Müllfahrzeuge durch das Gebiet hindurch fahren können und nur an den beiden Endpunkten wenden müssen. Daher kann auch die mittlere Zufahrt mit einer Steigung von ca. 9% ausgebildet werden, da über die nördliche und südliche Zufahrt mit maximal 6% Steigung ausgewichen werden kann.

Die Erschließungsstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Regelbreite von 7,0 m (5,5 m Fahrbahnbreite, 1,5 m breiter Gehweg) vorgesehen.

Durch das Büro Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, wurde die Verkehrsuntersuchung „Westring“ vom 04.01.2017 erstellt. Aufgabe war es, die mit dem neuen Baugebiet einher gehenden verkehrlichen Wirkungen zu ermitteln. Hierzu wurde eine verkehrliche Bestandsaufnahme im fließenden Kfz-Verkehr durchgeführt und eine Verkehrsprognose erstellt. Ziel ist die überschlägige Abschätzung der induzierten Verkehre und der dadurch hervorgerufenen Verkehrsbelastungen im relevanten Gemeindefußstraßennetz; diese verkehrlichen Angaben dienen auch als Grundlage für die erforderliche schalltechnische Untersuchung. Die Untersuchungen des Büro Freudl kommen zu dem Ergebnis, dass für das geplante Baugebiet aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte erkennbar sind, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit den neuen Nutzungen verbundenen induzierten Verkehrsströme können stets in angemessener Qualität und in zumutbaren Mengen für das bestehende Umfeld abgewickelt werden. Für den Westring wird eine Verkehrsbelastung von maximal 2.800 Fahrzeugen / 24h prognostiziert.

Die bestehenden landwirtschaftlichen Wege am Rande der derzeitigen Bebauung kann verzichtet werden, da keine landwirtschaftlichen Flächen mehr zu erschließen sind, die private Grünfläche wird über das geplante Straßennetz neu angebunden (siehe Ziffer 8).

Die Würzburger Straße soll im Rahmen der Ortskernsanierung umgestaltet werden. Der derzeitige Straßenquerschnitt entspricht noch der ehemaligen Widmung als Bundesstraße. Ziel der Umgestaltung ist auch eine Reduzierung des Durchgangsverkehrs. In diesem Zusammenhang soll auch die Verknüpfung des Westrings mit der Würzburger Straße zu einem Kreisverkehr umgebaut werden, um den Ortseingang zu markieren. Der Radweg soll von der Fahrbahn getrennt geführt werden.

Ruhender Verkehr

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken gemäß den Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung unterzubringen. Darüber hinaus werden in den einzelnen Quartieren öffentlichen Stellplätze vorgesehen.

Fußwegverbindungen

Die interne Erschließungsstraße soll mit Fußwegen an seinem nordwestlichen Ende mit einem Fußweg an die Würzburger Straße sowie am östlichen Ende mit der Wilhelm-Hoegner-Straße verbunden werden, so dass für Fußgänger und Radfahrer eine durchgängige Verbindung durch das Baugebiet hindurch besteht. Zur Wilhelm Hoegner-Straße sind zwei weitere Fußwegverbindungen geplant, je eine im nördlichen Quartier und eine in der Mitte des Gebietes. Letztere Verbindung stellt eine durchgehende Fußwegverbindung von der Ortsmitte über die St-Mauritius-Straße durch das Baugebiet hindurch bis in die Feldflur her. Über diesen Fußweg ist auch der unmittelbar angrenzende Spielplatz an der Wilhelm-Hoegner-Straße angebunden.

Entlang der mittleren und südöstlichen Zufahrt in das Gebiet sind Gehwege vorgesehen, da sich auf der gegenüberliegenden Seite des Westrings landwirtschaftliche Flurwege anschließen. Damit entstehen neue Wegeverbindungen in die freie Landschaft, die auch den Bewohnern der vorhandenen Wohngebiete dienen.

ÖPNV

Estenfeld wird durch die Buslinie 430 Würzburg – Kürnach erschlossen. Diese Buslinie hat an der Würzburger Straße sowie in der Konrad-Adenauer-Straße Haltestellen in der Nähe des neuen Baugebietes, sodass die nächstgelegene Bushaltestelle maximal ca. 500 m entfernt liegt.

14. Immissionsschutz

Auf das Gebiet wirken Straßenlärm der B 19, der Würzburger Straße sowie des Westrings ein. Hierzu wurde eine Schallimmissionsprognose Verkehr, Bericht Nummer Y0492/003-01 vom 24.05.2017 durch das Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg, erstellt.

Auszug aus dem Gutachten:



Berichtsnummer
Y0492/003-01

Datum
24.05.2017

Seite
6

4.3 Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet

Die vom Verkehr auf den untersuchten Straßen im Plangebiet zu erwartenden Beurteilungspegel werden mit dem PC-Programm IMMI /8/ ermittelt und dargestellt.

Die Ergebnisse der flächenhaften Berechnungen bei freier Schallausbreitung (ohne Schallschutzmaßnahmen) in der Berechnungsebene 6,0 m über GOK (1. OG) sind auf den Seiten A8 und A9 für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht dokumentiert. Auf der Seite A14 sind Einzelpunktberechnungen an drei ausgewählten Immissionsorten im Plangebiet aufgezeigt. Die zu erwartenden Beurteilungspegel betragen (auf den Bauflächen):

	Beurteilungspegel in dB(A)		OW	IGW
	tagsüber	nachts	tags / nachts	tags / nachts
MI	59 ... 65	51 ... 56	60 / 50	64 / 54
WA	51 ... 62	43 ... 53	55 / 45	59 / 49

Auf den MI-Flächen werden die für Verkehrslärmimmissionen maßgebenden Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 für MI-Gebiete tagsüber in Teilbereichen, nachts auf den gesamten Flächen überschritten. Die Überschreitungen betragen bis 5 dB tags bzw. bis 6 dB nachts.

An den WA-Flächen wird der OW für WA-Gebiete tagsüber nur in Teilbereichen eingehalten, im westlichen Bereich sowie an der Grundstücksreihe entlang des Westrings treten Überschreitungen bis 7 dB auf. Nachts sind die OW nur im nordöstlichen Bereich eingehalten, nahe der Straße sind Überschreitungen bis zu 8 dB zu erwarten.

Die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV werden auf den MI-Flächen tagsüber weitgehend eingehalten, während der Nacht sind Überschreitungen bis 2 dB zu erwarten. Auf den WA-Flächen treten tagsüber im Nahbereich der Straße Überschreitungen bis 3 dB auf, nachts sind Überschreitungen bis 4 dB zu erwarten.

Die Einzelpunktberechnungen zeigen, dass die Immissionen über die verschiedenen Berechnungsebenen nur geringe Unterschiede aufweisen. Die exemplarisch dokumentierten Tabellen im Anhang zeigen die Anteile der einzelnen Verkehrswege bzw. Abschnitte an den Gesamtimmissionen.

Die Berechnungen mit Berücksichtigung der vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahme sind für die Berechnungsebenen 2,0 m und 6,0 m ü. GOK (Freibereich und 1. OG) auf den Seiten A10 bis A13 dargestellt. Einzelpunktberechnungen sind auf den Seiten A15 und A16 dokumentiert.

Mit den zu Grunde gelegten Schallschutzmaßnahmen werden an den vorgesehenen Baufeldern folgende Beurteilungspegel ermittelt:

	Beurteilungspegel in dB(A)		OW	IGW
	tagsüber	nachts	tags / nachts	tags / nachts
MI	wie ohne Lärmschutz			
WA Freiber.	49 ... 60	41 ... 52	55 / 45	59 / 49
OG	51 ... 62	42 ... 53	55 / 45	59 / 49



Berichtsnummer
Y0492/003-01

Datum
24.05.2017

Seite
7

Mit der zu Grunde gelegten Schallschutzmaßnahme sind auf den WA-Flächen in der Berechnungsebene 2,0 m ü. GOK (Freibereich) Pegelreduzierungen zu erwarten. Der IGW der 16. BImSchV wird mit Ausnahme eines minimalen Randbereiches im Westen eingehalten. In der Berechnungsebene OG ergeben sich kaum Pegelreduzierungen.

Mit der Berechnung der Verkehrslärmimmissionen gemäß der RLS 90 entspricht die Qualität der Ergebnisse dem Standard der Prognose für Verkehrslärberechnungen.

5 Bewertung, Hinweise zum Schallimmissionsschutz

Die für Verkehrslärmimmissionen maßgebenden Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 werden ohne Schallschutzmaßnahmen sowohl tags als auch nachts in weiten Bereichen des Plangebietes überschritten. Auch die jeweils maßgebenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im Nahbereich der Straßen überschritten.

Neben dem Verkehr auf dem Westring trägt im westlichen Bereich des Plangebietes auch der Verkehr auf der Würzburger Straße und auf der Bundesstraße B 19 zu den Immissionen bei.

Mit den entlang der WA-Flächen zu Grunde gelegten Schallschutzmaßnahmen (Wall / Wand mit Höhe 1,0 m ü. GOK Baugrundstück) werden tagsüber in der Berechnungsebene 2,0 m ü. GOK (Freibereich) die Immissionsgrenzwerte für WA-Gebiete eingehalten. Somit ist auf den Außenwohnbereichen ein ausreichender Schallschutz sichergestellt.

In den Gebäuden ist der Schallimmissionsschutz durch passive Maßnahmen sicherzustellen. Der für die Ermittlung der Anforderungen an die Schalldämmmaße nach DIN 4109 maßgebende Außenlärmpegel ergibt sich aus dem Beurteilungspegel tags mit einem Zuschlag von 3 dB. Mit den ermittelten Beurteilungspegeln von maximal 65 dB(A) auf den MI-Flächen bzw. 62 dB(A) auf den WA-Flächen ergeben sich der Lärmpegelbereich IV auf der westlichen MI-Fläche bzw. III und II auf allen weiteren Flächen.

Die Einhaltung der Anforderung an die Schalldämmung ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä. im Lärmpegelbereich II und III üblicherweise bereits durch die Einhaltung anderer Vorschriften, wie z. B die Energieeinsparverordnung, deren Anwendung gesetzlich vorgeschrieben ist, gegeben. Für Aufenthaltsräume im Lärmpegelbereich IV (MI-Fläche an Würzburger Straße, NW- und SW-Fassade) ist ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von 40 dB in Aufenthaltsräumen von Wohnungen bzw. 35 dB in Büroräumen u. ä. erforderlich.

Räume mit Schlaffunktion sind in allen Bereichen mit Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts auf den dem Schall abgewandten Gebäudefassaden anzuordnen oder mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

BN/DH

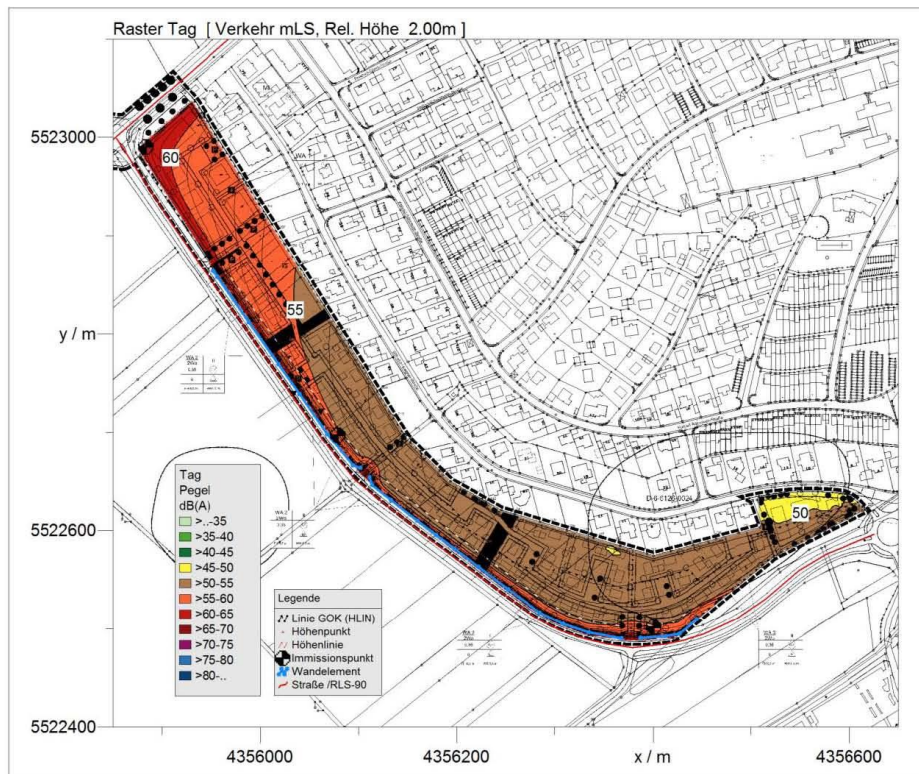


Berichtsnummer
Y0492/003-01

Datum
24.05.2017

Seite
A10

Flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen
mit Schallschutzmaßnahmen (Wand/Wall 1,0 m ü. GOK in 12 m Abstand von LS)
Tag, Berechnungsebene 2,0 m ü. GOK (Freibereich)





Berichtsnummer
Y0492/003-01

Datum
24.05.2017

Seite
A11

Flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen
mit Schallschutzmaßnahmen (Wand/Wall 1,0 m ü. GOK in 12 m Abstand von LS)

Tag, Berechnungsebene 6,0 m ü. GOK (1. OG)



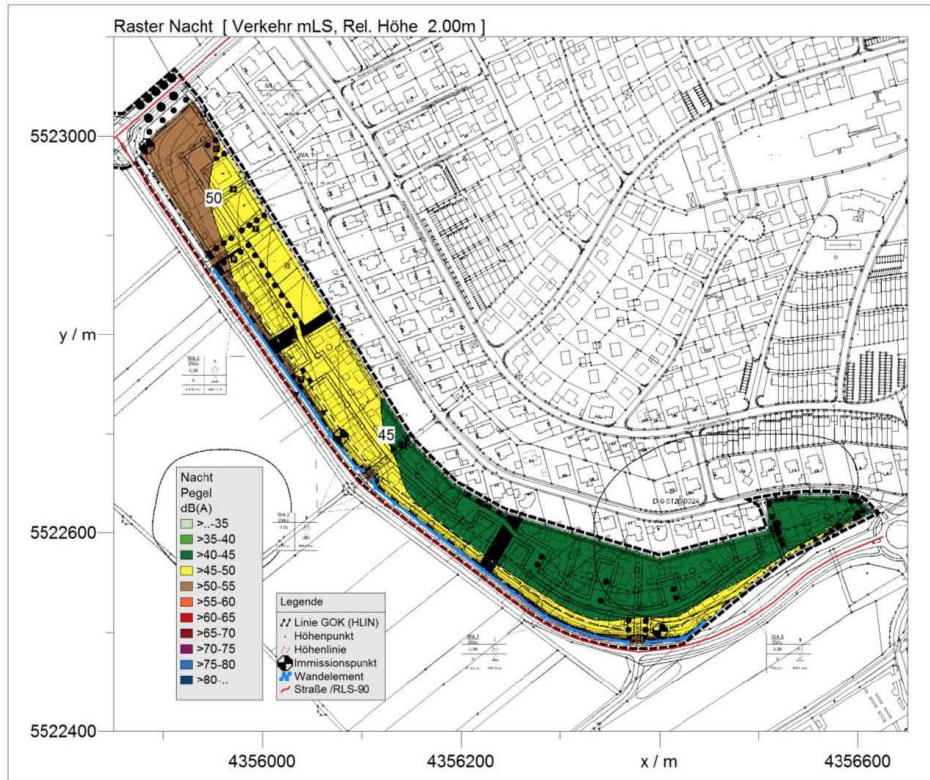


Berichtsnummer
Y0492/003-01

Datum
24.05.2017

Seite
A12

Flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen
mit Schallschutzmaßnahmen (Wand/Wall 1,0 m ü. GOK in 12 m Abstand von LS)
Nacht, Berechnungsebene 2,0 m ü. GOK (Freibereich)





Flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen
mit Schallschutzmaßnahmen (Wand/Wall 1,0 m ü. GOK in 12 m Abstand von LS)
Nacht, Berechnungsebene 6,0 m ü. GOK (1. OG)



Durch die Festsetzung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme entlang des Westrings im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete werden insbesondere die Wohnfreibereiche geschützt. Die Höhe der Lärmschutzwand wird auf 1 m Höhe in Bezug auf das natürliche Gelände im Abstand von 12 m auf der nordöstlichen bzw. nördlichen Innenseite der Wand festgelegt. Für die Wohnqualität ist neben dem Lärmschutz auch eine Aussicht in die Landschaft von Bedeutung. Daher wird auf eine höhere Lärmschutzwand verzichtet. Mit dieser Lärmschutzwand werden die Wohnfreibereiche der direkt an den Westring angrenzenden Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet soweit abgeschirmt, dass bei allen Grundstücken auf der gesamten Freifläche maximal 59 dB(A) erreicht werde, jedoch fast alle Grundstücke auf einer Grundstücksteilfläche über Freibereiche verfügen, bei denen der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag eingehalten oder unterschritten wird. Lediglich bei wenigen Grundstücken liegt die Lärmimmissionsbelastung der von der von der Lärmquelle am weitesten entfernten (gebäudenahen) Grundstücksteilfläche bei maximal 57 dB(A). Hier ist eine wirksame aktive Lärmabschirmung, ebenso wie im Mischgebiet – nicht möglich da der Verkehrslärm stark von der B 19 herrührt oder vom Außerortsbereich der Würzburger Straße. Im Mischgebiet werden entlang des Westrings (MI2) maximal 64 dB(A) am Tag erreicht, wobei alle Grundstücke über Teilflächen verfügen, bei denen die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) eingehalten werden. Für das MI 1 direkt an der Würzburger Straße werden Wohnfreibereiche nur auf der lärmabgewandten Gebäudesüdostseite zugelassen.

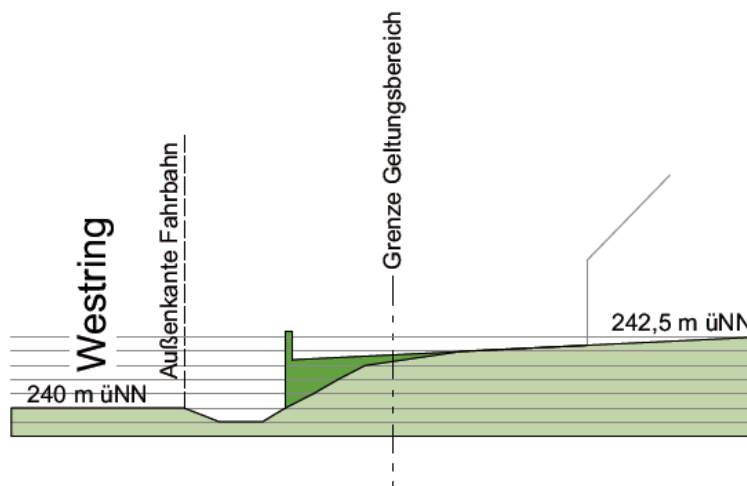
Damit werden im gesamten Geltungsbereich die Grenzwerte der 16. BImSchV für Verkehrslärm am Tag eingehalten und die nicht verbindlichen Orientierungswerte der DIN 18005 werden im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs eingehalten.

Bezüglich des Schutzes der Innenräume ist eine wirksame Abschirmung durch aktive Lärmschutzmaßnahmen, die über die 1 m hohe Lärmschutzwand im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes hinausgehen, nicht möglich, da die Obergeschosse nicht wirksam abgeschirmt werden können, insbesondere

auch wegen des Lärmanteils von der B 19 bzw. vom Außerortsbereich der Würzburger Straße. Hier werden entsprechend dem schalltechnischen Gutachten der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vom 24.05.2017 (Berichtsnummer: Y0492/003-01) folgende passiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

- In den Bereichen, in denen die Orientierungswerte für Verkehrslärm am Tag von 60 dB(A) im MI und 55 dB(A) im WA überschritten werden, sind Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen oder mit einer kontrollierten schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten.
- In den Bereichen, in denen die Orientierungswerte für Verkehrslärm in der Nacht von 50 dB(A) im MI und 45 dB(A) im WA überschritten werden, sind Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen oder mit einer kontrollierten schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten
- Es werden Festsetzungen zum Schalldämmmaß der Außenbauteile aufgenommen.

Mit den Maßnahmen zum baulichen Schallschutz wird den Anforderungen des Immissionsschutzes Rechnung getragen. Die Außenwohnbereiche werden durch die festgesetzte Lärmschutzwand hinreichend geschützt. Die Gemeinde Estenfeld ist der Auffassung, dass mit den gewählten Maßnahmen und Festsetzungen zum Immissionsschutz gesunde Wohnverhältnisse und eine hohe Wohnqualität gewährleistet werden können.



Schemaschnitt Lärmschutzwand

15. Ver- und Entsorgung

Für das Gebiet ist eine Neuerschließung mit Trinkwasser, elektrischem Strom und Telekommunikation durch Anbindung an die bestehenden Netze erforderlich.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle verlaufen im Gebiet in den Haupteerschließungsstraßen. Das Regenwasser und das Schmutzwasser wird am Tiefpunkt des Gebietes (im Bereich der östlichen Zufahrt) aus dem Geltungsbereich heraus geleitet. Außerhalb des Baugebietes ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Das Schmutzwasser wird im Einmündungsbereich Wilhelm – Högner – Straße / Kreisverkehr Lengfelder Straße an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Im Norden ist eine Fläche für eine Trafostation festgesetzt.

Zwischen den geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,50 m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“). Ein entsprechender textlicher Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

16. Bodenordnung

Es ist kein Verfahren zur Bodenordnung notwendig, da die Gemeinde Vereinbarungen über den Erwerb der Grundstücke im Geltungsbereich getroffen hat. Für einen Teil der Grundstücksflächen wurde ein Tausch von Flächen vereinbart. Somit verfügt die Gemeinde Estenfeld über alle Flächen, die für eine Bebauung oder die Erschließung vorgesehen sind.

17. Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	3,76 ha
Mischgebiet	0,62 ha
Verkehrsfläche	1,94 ha
Öffentliche Grünfläche	0,17 ha
Private Grünfläche	0,31 ha
Gesamtfläche	6,80 ha
Externe Ausgleichsfläche	2,77 ha

B GRÜNORDNUNG

1. Natürliche Vorgaben

1.1 Lage

Die Gemeinde Estenfeld hat Anteil am Naturraum „Gäuplatten im Maindreieck“ einer flachwelligen, fruchtbaren und intensiv landwirtschaftlich genutzten Hochebene bzw. mit dem Kürnachtal östlich mit dazwischen erhaltenen Hochflächenriedeln.

Über die Bundesstraße B19 und die Würzburger Straße im Westen und die Anschlussstelle Würzburg/Estenfeld zur Autobahn A7 im Nordosten ist Estenfeld sehr gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden.

Das Plangebiet erstreckt sich als schmales Band am westlichen Siedlungsrand und wird im Norden durch die Bebauung südlich der Wilhelm-Hoegner-Straße, im Westen durch die Umgehungsstraße „Westring“ und im Norden durch die Würzburger Straße begrenzt. Im Westen verläuft die B19 mit Anschluss an Estenfeld.

Der Geltungsbereich umfasst hauptsächlich Ackerflächen mit Flurwegen und einen struktur- bzw. gehölzreichen Spielplatz im Südosten des Geltungsbereiches.

Zusätzlich wird der Bereich mit dem neu geplanten Kreisverkehr im Norden, bestehende Straßen und Schotterwege sowie Straßenebenenflächen und straßenbegleitende Grünflächen überplant.

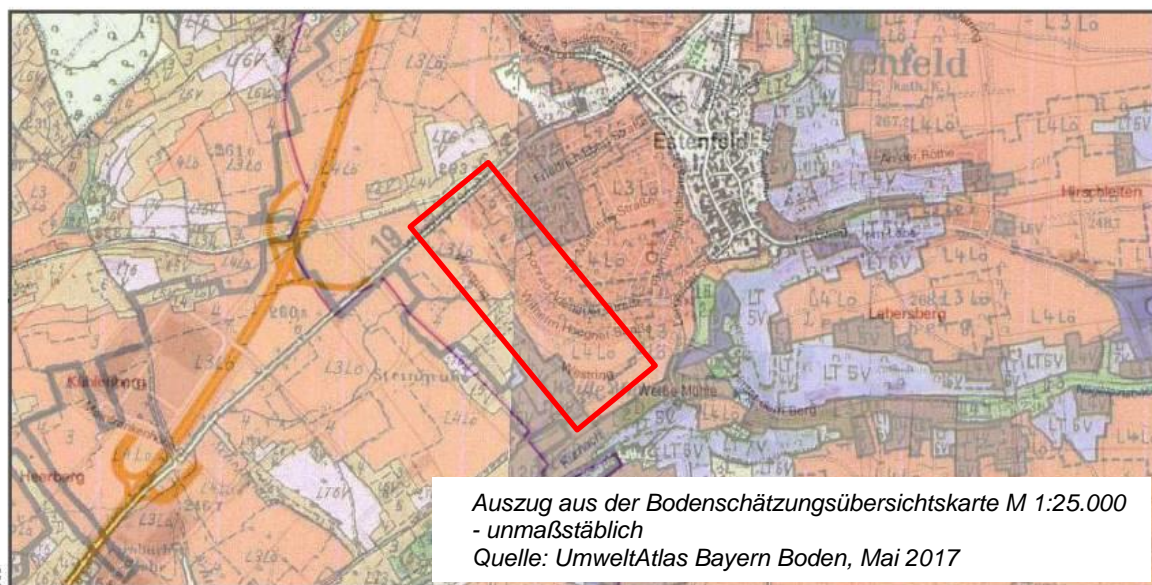
1.2 Relief, Geologischer Untergrund, Böden

Charakteristisch für die Gäuplatten im Maindreieck sind mächtige Lößdecken über Schichten des Unteren Keupers, einer Ton- und Mergelgesteinsformation mit Sand-, Dolomit- und Kalkstein. Solche eiszeitlichen Deckschichten aus Löß erstrecken sich auch im überwiegenden Teil des Geltungsbereich des Plangebiets (*siehe Abbildung unten, orange eingefärbt sind Böden über Löß*).

Aus dem Ausgangsmaterial Löß haben sich auf den Hochflächen tiefgründige Parabraunerden entwickelt. Diese Böden besitzen überwiegend eine hohe Ertragsfähigkeit (Bodenwertzahl $\geq 70/70$).

In den Teilflächen, wo die Gesteine des Unteren Keupers oberflächlich anstehen, bestehen Lehme mit geringerer Ertragsfähigkeit (Bodenwertzahl 43 – 52).

Für die im Geltungsbereich gelegenen Flurnummern besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS. Das gesamte Plangebiet fällt leicht von der Hochfläche im Norden (261 m üNN) auf 229 m üNN im Süden ins Kürnachtal.



Fachdaten:
© Bayerisches Landesamt für Umwelt
Stand: Mai 2017

Hintergrundkarte:
© Bayerische Vermessungsverwaltung
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Gauß-Krüger Zone 4 Maßstab: 1:15.118



1.3 Klima

Das Klima in Estenfeld ist warm gemäßigt. Die Temperatur liegt im Jahresdruckschnitt bei 9,1 °C, jährlich fallen etwa 620 mm Niederschlag mit Maxima im Sommerhalbjahr und Minima im Winter. Mit etwa 18 °C ist der Juli der wärmste Monat des Jahres. Im Januar sind die Temperaturen am mit durchschnittlich -0.5 °C am niedrigsten.

(Quelle: *climate-data.org, Klima & Wetter in Estenfeld*).

Vorwiegende Windrichtung und „Wetterseite“ ist Westen.

1.4 Wasserhaushalt

Innerhalb des Plangebietes (ohne Ausgleichsfläche A2) befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Quellbereiche.

Das Plangebiet entwässert flächig nach Südosten. Das Oberflächenwasser wird über die Straßengräben und Rückhaltebecken zur Kürnach abgeführt.

Die Kürnach fließt Richtung Südwesten der Pleichach zu, die wiederum in Würzburg in den Main mündet.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen; das Trinkwasserschutzgebiet „Estenfeld“ liegt weiter im Südosten des Ortes im Bereich der Waldbestände „Heiligenholz“, „Weitenbrunnenholz“ und „Rotholz“.

Mit zeitweise Wasser führenden Schichten ist zu rechnen.

Die Lößlehme weisen eine hohen Feldkapazität und Wasserspeicherfähigkeit auf. Die Versickerungsleistung ist gering.

1.5 Vegetation - Lebensräume

Bei den Flächen innerhalb des Plangebietes handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen und einen den Gärten der Wilhelm-Hoegner-Straße vorgelagerten Grünweg.

Im Westen des Plangebietes beiderseits der Würzburger Straße stehen etwa 40jährige Linden, von denen 2 aufgrund der Planungen entfallen.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit einem Spiel- und Bolzplatz. Hier stocken zahlreiche markante, etwa 30 – 40 Jahre alte Einzelbäume wie Berg-Ahorn, Feld-Ahorn, Vogel-Kirsche, Eiche, Kastanie, Birken Linden.

Es sind keine kartierten und / oder besonders geschützten Biotope von der Planung betroffen.

Potentielle natürliche Vegetation, also die Vegetation, die sich beim Aufhören der Nutzungen einstellen würde (Klimax-Stadium der natürlichen Vegetationsentwicklung) wären hier ein *typischer Waldmeister-Buchenwald im Westen und ein Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald im Osten*.

Die potentiellen natürlichen Vegetationsgesellschaften geben bei Pflanzmaßnahmen Hinweise auf die standortgerechte Auswahl von Gehölzen.

1.6 Tierwelt

Die landwirtschaftlichen Flächen am Siedlungsrand südwestlich der Wilhelm-Hoegner-Straße gehören zum Lebensraum des national und europarechtlich streng geschützten Feldhamsters (Tierart des Anhangs IV der FFH-Richtlinie).

Das Büro FABION, Würzburg hat im Auftrag der Gemeinde Estenfeld Vorkommen des Feldhamsters im Plangebiet erhoben. Die Erhebung zum Vorkommen des Feldhamsters und der aktuellen Besiedlung der Ackerflächen fand zwischen 12. und 26. Juli 2016 statt. Die Flächen konnten als Stoppelbrachen nach der Ernte begangen werden. Eine kleinflächige Feldeinheit war bereits gegrubbert, so dass hier keine einwandfreie Begutachtung mehr möglich war.

Bei der Begehung wurden insgesamt 22 Feldhamsterbaue nachgewiesen, von denen 16 aktiv belaufen, fünf verlassen und bei einem eine Belegung nicht eindeutig zuzuordnen war. Damit ist eindeutig belegt, dass der Geltungsbereich ein aktuell besiedelter Lebensraum des Feldhamsters ist. (s.a. Teil C).

Die Auswertung der Bodenschätzungskarte zeigt, dass rings um Estenfeld Lößböden vorkommen, die eine gute Eignung für Feldhamster aufweisen.

Bei einer ersten Umsiedlungsaktion (gemäß Ausnahmegenehmigung der Regierung von Unterfranken) wurden 3 Feldhamster umgesiedelt.

Innerhalb des Plangebietes konnte keine (aktuelle) Nutzung durch Feldvögel (2016 auf der Gesamtfläche, Mai 2018 im Umsiedlungsbereich des Feldhamsters) nachgewiesen werden. Grundsätzlich können Vogelbruten bestimmter Arten (Schafstelze oder Rebhuhn) nicht vollständig ausgeschlossen werden, wenn auch die Feldlerche als weitere typische Art der Feldvögel solche straßen- und ortsnahe Flächen eher meidet.

In den Linden an der Würzburger Straße und im Baumbestand des Spielplatzes im Südosten wurden keine Dauernester erfasst. Ein kleiner Teil des Baumbestands am Spielplatz besitzt Höhlen oder Spalten, die Lebensraum für Höhlen bewohnende Tierarten wie Vögel oder Fledermäuse bieten können. Hier kommen auch Vogelarten der ökologische Gilde der Siedlungen (wie Hausrotschwanz, Girlitz, Türkentaube, Haussperling,...) vor.

Die Ackerflächen bieten insbesondere Lebensräume für Insekten u.a. Laufkäfer, Kurzflügelkäfer oder Wanzen oder Bodenfauna (Springschwänze, Regenwürmer, ...).

1.7 Orts- und Landschaftsbild

Von der B19 aus zeigt Estenfeld einen weitgehend harmonischen Siedlungsrand. Bäume, frei wachsende und geschnittene Hecken, Wiesenflächen in Hausgärten, Spielplatz und Baulücken machen als Randstrukturen der Bebauung an der Wilhelm-Hoegner-Straße und der Konrad-Adenauer-Straße im Südwesten des Ortes mit den Neuanpflanzungen, die im Rahmen des Baus des Westrings und des dortigen Kreisverkehrs angelegt wurden, einen harmonischen Übergang in die überwiegend von Äckern geprägte Landschaft aus. Die vorgelagerten Ackerflächen sind von der B19 und dem Kürnachtal als Naherholungsgebiet aus gut einzusehen.

Im Bereich der Ackerflächen zwischen Bebauung und Umgehungsstraße „Westring“ existieren bis auf die straßenbegleitenden Linden beiderseits der Würzburger Straße im Westen kaum Grünstrukturen.

1.8 Mensch und Nutzung

Das Plangebiet schließt direkt an die vorhandene Bebauung „Wilhelm-Hoegner-Straße“ an und umfasst die Ackerflächen bis zur Umgehungsstraße „Westring“ im Süden bzw. bis zur Würzburger Straße im Westen. Sie unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und bieten den Anwohnern einen unverbauten, freien Blick in die Landschaft südwestlich von Estenfeld.

Zugänglich sind die Flächen durch Grünweg direkt an der Baugebietsgrenze sowie einzelne, querende landwirtschaftliche Wege, die den Anwohnern für Spaziergänge dienen. Rad- und Wanderwege sind von der Planung nicht betroffen.

Zwei angrenzende öffentliche Grünflächen im Süden und in der Gebietsmitte werden als gut erreichbare Spielplätze genutzt. Sie bieten durch die markanten Gehölze auch im Sommer ausreichend beschattete Plätze in Ortsrandlage.

2. Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes

2.1 Bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung – Überbaubarkeit / Versiegelung

- ⇒ Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt
- Verringertes Maß der Überbaubarkeit durch reduzierte Grundflächenzahl (GRZ = 0,35) gemäß BauNVO für die Teilgebiete WA2 und WA3.
- Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten sind (teil-)versickerungsfähig anzulegen.
- Verbot baulicher Anlagen (ohne Einfriedungen) im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland.

Ortsbild und Gestaltung

- ⇒ Schutzgut Landschaftsbild
- Begrenzte Höhenentwicklung und Anpassung an die Umgebung durch Festsetzung
- der maximal zulässigen Wandhöhe WH = 6,30 m / max. zulässige Firsthöhe FH = 8,50 m.
- Unzulässigkeit von glänzenden Fassaden und Dacheindeckungen, starken Kontrasten und greller Farbgebung.

- Unzulässigkeit von Blechgaragen und provisorischen Gebäuden,
- zur Art, Höhe, Farbgestaltung und Hinterpflanzung von Einfriedungen.

Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) und Boden– Eingriff in Boden, Relief, Landschaftsbild

- ⇒ Schutzgüter Boden und Landschaftsbild
- Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 50 cm, Abgrabungen bis zu einer Höhe von 100 cm in Bezug auf das natürliche Gelände zulässig,
 - Behandlung und Wiederverwendung des Oberbodens gemäß einschlägiger DIN-Normen.
 - Bodendenkmäler:
Fachgerechte Behandlung von Bodendenkmälern oder Verdachtsflächen gemäß Denkmalschutzgesetz.
 - Geländeauffüllung nur mit Bodenmaterial, dass die Vorsorgewerte nach § 12 BBodSchV nicht überschreitet.

2.2 Grünordnerische Maßnahmen

Schwerpunkte der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches liegen

- in der Schaffung einer neuen Siedlungsrandeingrünung in Kombination mit den festgesetzten Lärmschutzeinrichtungen,
- der inneren, gliedernden Durchgrünung im Bereich von Parkplätzen und Erschließungsstraßen,
- sowie dem Erhalt von markanten Gehölzstrukturen im Bereich des überplanten Spielplatzes und der Würzburger Straße (Lindenreihe).

Sie mindern die Eingriffswirkungen auf die Schutzgüter „Boden“, „Wasserhaushalt“, „Klima/Luft“, „Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume und Artenvielfalt“, „Landschaftsbild“.

Grünordnung

- Private Grünflächen – Gartenland
Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölzarten aus der Auswahlliste oder Obstbäume zu verwenden.
- Lärmschutzeinrichtungen sind gemäß Pflanzgeboten zu hinterpflanzen sowie durch Klettergehölze zu begrünen.
- Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern (bis 5°) ist eine extensive Begrünung vorzunehmen.
- Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, um Kleintiere den Durchschlupf zu ermöglichen.

3. Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt/Landschaftsbild - Bewertung

3.1 Allgemeine Auswirkungen

Die wesentlichen, negativen Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt, seine Faktoren und deren Wechselwirkungen entstehen durch:

- Verlust und Störung von natürlichen Bodenfunktionen durch Überbauung,
- Verlust und Störung von Lebensraum für seltene, schützenswerte Arten (hier: Feldhamster, Vögel der Offenlandschaft und Siedlungen),
- Veränderung des Reliefs mit Abgrabungen und Aufschüttungen,
- verstärkte Nutzung der Flächen mit An- und Abfahrtsverkehr, Lärmentwicklung (im Rahmen des rechtlich zulässigen Umfangs)

Damit werden der Naturhaushalt und seine natürliche Regelungsleistungen bzw. seine natürliche Leistungsfähigkeit beeinträchtigt.

Verloren geht der Lebensraum für den Feldhamster von ca. 5,239 ha, einer europaweit gefährdete Arten (geschützte Tierart nach FFH-Richtlinie Anhang IV), der nicht in fest umgrenzten Gebieten geschützt werden kann, da er unter bestimmten Umweltbedingungen großräumig vorkommt.

Des Weiteren wird das Orts- und Landschaftsbild durch den Bau von Erschließung und Gebäudekomplexen verändert.

3.2 Versiegelung des Bodens, Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und Lokalklimas

Eingriff:

Der Bebauungsplan legt für den Geltungsbereich eine GRZ von 0,35 - 0,6 fest. Damit sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu 2,72 ha überbau- und versiegelbar. Hinzu kommen noch etwa 1,94 ha Verkehrsflächen.

Zur Schaffung ebener Flächen sind entsprechend geplanter Anordnung der Erschließung und Bebauung Geländemodellierungen erforderlich.

Anfallendes Oberflächenwasser soll nach einer fachgerechten Behandlung und Rückhaltung in die Kürnach eingeleitet werden.

Der örtliche Wasserhaushalt wird wegen geminderter Versickerungsmöglichkeit verändert. Durch die Sammlung und teilweise veränderte Ableitung des Oberflächenwassers Richtung Südosten sind Änderungen der lokalen Wasserführung in den anstehenden Gesteinsschichten nicht auszuschließen.

Die Funktionen des Bodens werden mit Bebauung und Versiegelung der Flächen erheblich beeinträchtigt, wertvoller Lebensraum geht verloren.

Vermeidung, Minderung des Eingriffs (s.a. Kap. 2)

- Behandlung des Oberbodens nach den einschlägigen DIN Normen, Erhalt/Wiederverwendung möglichst innerhalb des Geltungsbereiches auf angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- Verwendung (teil-)versickerungsfähiger Beläge für Kfz-Stellplätze (und deren Zufahrten),
- Begrenzung der Versiegelung.

Verbleibende Auswirkungen:

Überbaut werden überwiegend Ackerflächen, kleinflächig auch öffentlich genutzte Grünflächen. Damit werden die natürlichen Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt.

Geländemodellierung, Bebauung und Erschließung verändern das Geländeprofil.

Eine Veränderung der Wasserführung südlich der bisherigen Ortsgrenze kann durch die mit dem Baugebiet verbundenen baulichen Eingriffe in den Untergrund (Baugruben, Kanal) sowie durch die veränderten Abflussverhältnisse im Baugebiet nicht ausgeschlossen werden.

Die bisher der Kaltluftproduktion dienenden Ackerflächen gehen verloren; als Frischluftschneisen bleiben zwischen den einzelnen Quartieren öffentliche Grünstreifen mit Zweckbestimmung „Grünanlage“ und eine „private Grünfläche“ erhalten.

3.3 Verlust, Teilbeseitigung, potentielle Störung von Lebensräumen für Flora und Fauna

Eingriff:

Bei einem Geltungsbereich von insgesamt 6,805 ha beinhaltet die insgesamt ca. 6,29 ha große Eingriffsfläche incl. bestehender Verkehrsfläche (ca. 0,21 ha):

Erdwege	128 m ²
Grünwege	3.499 m ²
Straßenbegleitgrün	4.834 m ²
Ackerflächen	52.321 m ²
insgesamt	60.782 m ²

Vermeidung, Minderung des Eingriffs (s.a. Kap. 2)

- Belassen einer privaten Grünfläche (Zweckbestimmung: Gartenland, ca. 3.475 m²),
- Randeingrünung auf privaten Grundstücksflächen (1-2reihige Hecken) entlang des Westrings und der Würzburger Straße (mind. 290 lfm).
- Innere Durchgrünung durch Pflanzgebote auf privaten und öffentlichen Flächen,
- (überwiegender) Erhalt der Linden an der Würzburger Straße im nördlichen Randbereich des Baugebietes,

- Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens.
- Artenschutzrechtliche, Konflikt vermeidende und FCS-Maßnahmen (s. Teil C)

Verbleibende Auswirkungen:

Der Verlust von offenem Boden als Lebensraum ist vor Ort nicht vollständig ersetzbar.

Erhalten wird unversiegelter Boden nur teilweise durch die Anlage von Hausgärten auf weniger als 50 % der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Grünflächen im Westen und Osten des Geltungsbereiches.

3.4 Orts- und Landschaftsbild/Veränderungen des natürlichen Geländes

Eingriff:

Die Randstrukturen der Bebauung an der Wilhelm-Hoegner-Straße und der Konrad-Adenauer-Straße wie z.B. die Bäume, freiwachsenden und geschnittenen Hecken sowie die Wiesenflächen bleiben zwar erhalten, treten optisch jedoch hinter den künftigen Gebäudekomplexen zurück.

Mit Bebauung der dem jetzigen Ortsrand vorgelagerten Ackerflächen rückt der Ortsrand weiter Richtung Südwesten bis zur Ortsumgehungsstraße „Westring“; die bisher optisch wirksamen Elemente der Ortsrandeingrünung gehen teilweise verloren.

Geländemodellierungen für die Bebauung und Erschließung verändern das natürliche Gelände, wobei aufgrund des geringen Gefälles des Plangebietes und der Festsetzungen zu zulässigen Geländeänderungen nur von geringen Profiländerungen auszugehen ist.

Zur Ableitung von Oberflächenwasser dienen die Gräben in der öffentlichen Grünfläche bzw. im Straßenbegleitgrün an der Umgehungsstraße „Westring“.

Vermeidung, Minderung des Eingriffs (s.a. Kap. 2)

- Beschränkte Bebauungsintensität in Anlehnung an angrenzende Siedlungsbebauung mit Beschränkung der Grundflächenzahl (0,35 im WA2, WA3) und der Bauhöhe (Wandhöhe bis 6,50 m, Firsthöhe bis 8,50 m),
- Innere Durchgrünung durch Festsetzung der Pflanzung von mittel- bis kleinkronigen Bäumen (II./III. Wuchsordnung) ohne Standortbindung auf privaten Grundstücksflächen, Bindung nach Stückzahl: mind. 1 Baum pro 300 m² privater Grundstücksfläche, Pflanzqualität H, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm (Obstbäume StU 7-8 cm), Bindung nach Arten und Sorten gemäß Gehölzartenliste im Anhang,
- Geländeänderungen wie Aufschüttungen max. bis zu einer Höhe von 50 cm, Abgrabungen max. bis zu einer Höhe von 100 cm in Bezug auf das natürliche Gelände; Ausnahme: Errichtung der Lärmschutzanlage mit einer Auffüllung bis zu 2,5 m, jedoch maximal bis 1 m unter der Oberkante der Lärmschutzwand.
- Einbindung des Baugebiets durch öffentliche Pflanzmaßnahmen an der Würzburger Straße im Westen und am Rand öffentlicher Verkehrsflächen innerhalb des Baugebietes mit Zweckbestimmung „Parkplatz“ und „Fußweg“.

Verbleibende Auswirkungen:

Veränderungen des natürlichen Geländes betreffen v.a. den von Erschließung betroffenen Geltungsbereich; hier ist der Übergang möglichst natürlich im Bereich der privaten Grundstücksflächen zu gestalten.

Veränderungen des natürlichen Geländes bzw. der Bodenstruktur betreffen v.a. den Feldhamster, Kleinsäugetiere wie z.B. Mäuse in ihrem Hauptlebensraum, Fledermäuse in ihrem Jagdlebensraum sowie Vögel der ökologischen Artengilden der „Offenen Kulturlandschaft“ (hier der Ackerflächen) und der „Siedlungsränder“ in ihrem Fortpflanzungs- und Nahrungslebensraum.

3.5 Klima / Luft

Eingriff:

Der Verlust von großflächigen, offenen Ackerflächen führt zu einer Änderung des Lokalklimas, da sie zu den Kaltluft produzierenden Flächen gezählt werden können und eine Bebauung zur schnelleren Erwärmung dieser Bereiche führt.

Vermeidung, Minderung des Eingriffs:

- Verzicht auf geschlossene Bebauung zum Erhalt der Frischluft- und Kaltluftbahnen, Gliederung des Baugebietes durch öffentliche Grünflächen,
- Begrenzung der befestigten Flächen,
- Begrünung der Freiflächen und Gebäude zur Minderung der Sonneneinstrahlung mit Rücksicht auf gute Durchlüftung der Flächen.
- Kompakte Siedlungsentwicklung in Angliederung die Bestehende Ortslage im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“.
- Gebäudestellung und zulässige Dachneigungen ermöglichen passive und aktive Nutzung der Solarenergie.
- Flächensparende Bebauung und flächensparende Erschließung.

Verbleibende Auswirkungen:

Durch Reflexion, Wärmeentwicklung und schnelleres Abtrocknen von befestigten Flächen verändert sich das Kleinklima innerhalb des Geltungsbereiches sowie in den Randbereichen.

Erhebliche klimatische Veränderungen sind nicht zu erwarten, da weiter im Südwesten weiter Kaltluft produzierende Flächen erhalten bleiben und im Rahmen der Bebauungsplanung Schneisen für die Frischluftzufuhr berücksichtigt werden.

3.6 Mensch und Nutzung

Bestand/Eingriff:

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches unterliegen aufgrund der exponierten Lage und der direkten Nähe zur B19 keiner besonderen Erholungsnutzung. Der Grünweg im Norden wird von Anwohnern für Spaziergänge und als rückwärtiger Zugang zu ihren Grundstücken genutzt.

Die Bewirtschaftung der Ackerflächen erfolgt überwiegend von der Umgehungsstraße aus.

Vermeidung und Minderung von Eingriffen:

- Berücksichtigung von Wegverbindungen vom Ort bzw. Ortsrand in die offene Landschaft.

Verbleibende Auswirkungen:

Mit der Errichtung eines neuen Baugebietes und der entsprechenden Erschließung ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Rahmen der zulässigen Richtwerte zu rechnen.

4. Ermittlung des Naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes *

**in Anlehnung an den Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003)*

4.1 Flächeninanspruchnahme/Eingriff

Der Geltungsbereich umfasst mit ca. 6,805 ha vorwiegend Ackerflächen, Schotter, Erd- und Grünwege, Straßenbegleitgrün sowie einen mit markanten Gehölzen bewachsenen öffentlichen Spielplatz.

Die Eingriffsflächen besitzen aufgrund der Bestandsaufnahme eine *geringere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild*, werden also der *Kategorie I* zugeordnet.

Aufgrund der differenzierten Bebauung bzw. Versiegelung werden die einzelnen Quartiere / Baugebietsabschnitte in verschiedene Gebietstypen eingeteilt:

- *Gebietstyp A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende. Eingriffsschwere*

- **Gebietstyp B:**
*niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad,
festgesetzte GRZ $\leq 0,35$ oder entspr. Eingriffsschwere*

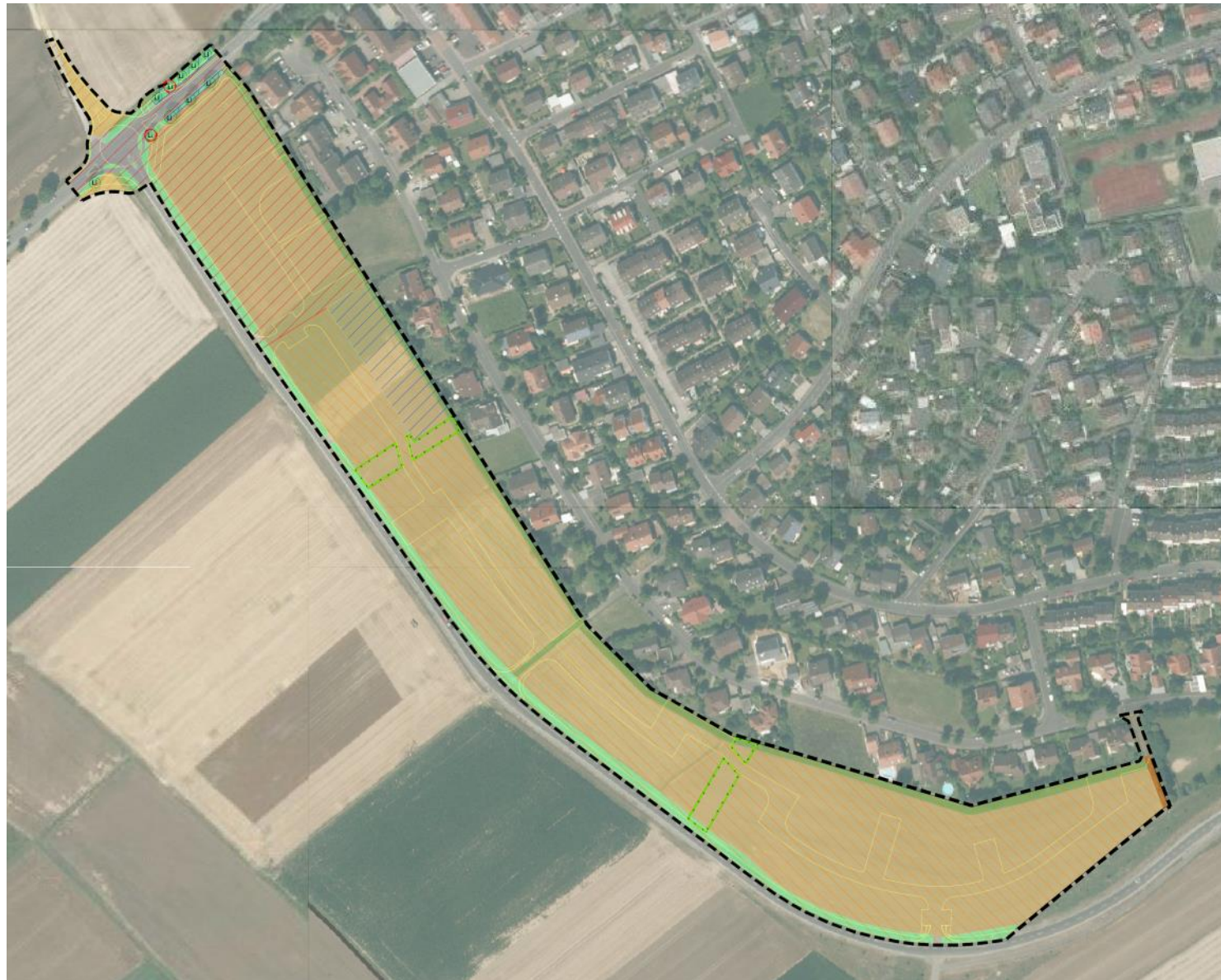
Die Kompensationsfaktoren ergeben sich aus der Matrix des Leitfadens.
Sie bewegen sich beim Eingriffstyp A in der Gebietskategorie von 0,3 – 0,6 bzw.
beim Eingriffstyp B in der Gebietskategorie B von 0,2 – 0,5.

Es erfolgt bei der „Feinermittlung“ innerhalb der Spanne der Kompensationsfaktoren einerseits eine Zuordnung nach oberem und unterem Gebietswert innerhalb der Gebietskategorie, andererseits ein Abwertung um 0,1 aufgrund der eingriffsmindernden Maßnahmen (s. Kap. 3).

Aus der u.a. Ermittlung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 25.592 m².

Tabelle zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes			
*nach Bayer. Leitfaden z. Anwendung der Eingriffsregelung i. d. Bauleitplanung Stand 1 / 2003			
Kategorie / Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Eingriffsfläche - m²	Faktor	Ausgleichsfläche - m²
Kategorie I* - Gebiete geringerer Bedeutung für Naturhaushalt u. Landschaftsbild (Typ A: GRZ > 0,35; 0,3 - 0,6)		KF	
Bituminöse Fahrbahn	1.782	0	0
Schotterweg	138	0	0
Grünweg	920	0,6	552
Straßenbegleitgrün	1.124	0,4	450
Ackerfläche	12.211	0,5	6106
Kategorie I* - Gebiete geringerer Bedeutung für Naturhaushalt u. Landschaftsbild (Typ B: GRZ $\leq 0,35$; 0,2 - 0,5)			
Bituminöse Fahrbahn	122	0	0
Schotterweg	44	0	0
Erdweg	128	0,3	38
Grünweg	2.579	0,5	1290
Straßenbegleitgrün	3.710	0,3	1113
Ackerfläche	40.110	0,4	16044
Summe Ausgleichsflächenbedarf			25.592
Summe Eingriffsfläche	62.868		
Fläche ohne Eingriff (private Grünfläche)	3.475		
Fläche für Ausgleich intern	1.711		
Geltungsbereich, komplett	68.054		



Legende








Bestand - Bewertung

Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung*

-  Bituminöse Fahrbahn
-  Schotterweg
-  Erdweg
-  Grünweg
-  Straßenbegleitgrün
-  Ackerfläche

 Li = Linde

Eingriff

-  Eingriffstyp A
max. zulässige Grundflächenzahl > 0,35
-  Eingriffstyp B
max. zulässige Grundflächenzahl ≤ 0,35
-  Flächen ohne Eingriff
-  Flächen für den Ausgleich
-  entfallende Bäume
-  geplante Erschließung
-  Grenze des Geltungsbereichs

* nach dem Bayerischen Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand Januar 2003)

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bestandsplan mit Bewertung / Eingriff

4.2 Nachweis der Ausgleichsflächen und -maßnahmen - intern und außerhalb des Baugebietes

Ausgleichsfläche	Fläche m ²	A-Faktor	Flächenwert m ² Ausgleichsfläche
Ausgleichsflächen A1 intern	1.711	1	1.711
Ausgleichsfläche A2 extern - Fl.Nr. 5665:			
Entwicklung artenreiche Wiese	11.900	1	11.900
Entwicklung Feuchtfleichen (Naßwiese, Seigen / Senken, Tümpel)	2.104	1,5	3.156
Ausgleichsfläche A3 / Feldhamster Fl.Nr. 5175 / 33 %	8.857	1	8.857
Ist m ²			25.624
Soll m ²			25.592
Überschuss m²			32

Zum Planentwurf können die o.a. Ausgleichsflächen A1, A2 und A3 vollständig nachgewiesen werden.

Ausgleichsflächen A1

ca. 1.711 m²

Als gebietsinterne Ausgleichsflächen A1 dienen zwei geplante Grünstreifen (1.711 m²) innerhalb des Plangebiets.

- Bestand:
Die beiden Grünstreifen werden derzeit wie der Großteil des Plangebiets ackerbaulich genutzt. Mit ihrer Lage teilen sie das Baugebiet in etwa drei gleich große Abschnitte. Die Ackerflächen sind derzeit Teillebensraum des Feldhamsters.
- Entwicklungsziel:
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage zur Gliederung und Einbindung des Baugebietes sowie Verbesserung des Mikroklimas innerhalb der Bebauung;
Entwicklung von Gehölz- und Baumgruppen.
- Maßnahmen:
 - Baum- und Strauchpflanzungen,
Pflanzung von hochstämmigen Bäumen II. oder III. Wuchsordnung ohne Standortbindung. Bindung nach Stückzahl, Pflanzqualität H, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm (Obstbäume 7-8 cm), Bindung nach Arten bzw. Sorten gemäß Gehölzauswahlliste (s. Anhang)
 - Ansaat von Extensivgrünland und „wärmeliebenden Säumen“- gebietseigene Herkunft des Saatguts – HK 11.
2schürige Mahd (erster Mähtermin ab Mitte Juni / Entnahme des Mähguts).
Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln (Ausnahme: Bekämpfung unerwünschter Neophyten).

Ausgleichsfaktor – Aufwertungen durch Entwicklung von Lebensräumen mit höherwertigen Gebietskategorien gemäß Bayerischem Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
Umwandlung Ackerland in extensiv genutzte Wiesenflächen mit Gehölzbestand – 1,0
(Aufwertung von Ackerland Gebietskategorie I ⇒ Extensivgrünland / jüngere Gehölze Gebietskategorie II).

Umwandlung von Ackerland in Feuchtfleichen – 1,5
(Aufwertung von Gebietskategorie I oben zu III unten)

Ausgleichsfläche A2 „Im Ried“ (Flur-Nr. 5665, Gmkg. Estenfeld)

ca. 14.004 m²

Die externe Ausgleichsfläche A2 (14.004 m²) befindet sich im Überschwemmungsgebiet in der Kürnach-
aue zwischen Mühlgraben und Fuß-/Radweg entlang der Kürnach innerhalb eines Korridors, der im
rechtsgültigen Flächennutzungsplan als „Gebietskulisse als übergeordneter Rahmen für Fläche zum
Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt ist. Zudem bestehen
dort Darstellungen für die „Schaffung von Pufferstreifen um hochwertige und empfindlichen Biotopstruk-
turen“ sowie für „potentielle Ausgleichsflächen“.

Die Fläche wird überwiegend als Acker genutzt. Ein Streifen entlang des Mühlgrabens ist als Wiesen-
fläche eingesät.

Es stehen Lehme mit höherer Ertragsfähigkeit an. Die Boden- bzw. Ackerzahl ist mit 70/70 bzw. 70/57
entlang des Grabens angegeben.

Die Fläche weist am Mühlgraben sowie am Rand talaufwärts Geländemulden und vertiefte Rinnen auf.
Sie wird im südwestlichen Drittel von einer Ferngastrasse gekreuzt, die zu beachten ist. Die bestehen-
den Drainagen sind kaum noch funktionsfähig. Der Randbereich des Mühlgrabens und ein Streifen ent-
lang der nordöstlichen Grundstücksgrenze sind zeitweise vernässt.

- Bestand (Lageplan siehe Anlage 1):
Ackerland und Wiesenstreifen (reversibel) entlang des Mühlgrabens;
- Entwicklungsziele:
 - ⇒ Entwicklung einer extensiv genutzten, artenreichen Tal-Glatthaferwiese,
ca. 11.900 m²,
 - ⇒ Entwicklung von Feuchtflächen in Form von Hochstaudenfluren, Röhricht- und Seggen-
beständen, Naßwiesen sowie offenen Kleingewässerflächen (Tümpel, abflussloser Gra-
ben,...) in bestehenden, zu vertiefenden und erweiternden Geländesenken
ca. 2.100 m²,
 - ⇒ Entwicklung des Mühlgrabens als naturnahes Fließgewässer.
 - ⇒ Baumreihe entlang des Wegs
- Maßnahmen:
 - Vertiefung und Erweiterung von Geländemulden,
 - Erweiterung des Gewässerbetts des Mühlgrabens, ggf. Ableitung in den Geländetiefpunkt
unter Beachtung der Entwässerungsfunktion,
 - Anlage einer Baumreihe (Baumabstand ca. 15 m)
 - Ansaat von Extensivgrünland „Frischwiese“ - gebietseigene Herkunft des Saatguts – HK
11.
2schürige Mahd (erster Mähtermin ab Mitte Juni / Entnahme des Mähguts).
Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln (Ausnahme: Bekämp-
fung unerwünschter Neophyten)
 - Ansaat „Feuchtgrünland“ – gebietseigene Herkunft des Saatguts – HK 11.
1-2schürige Mahd (erster Mähtermin ab Mitte Juni / Entnahme des Mähguts).
Belassen von Röhrichten / Hochstaudenfluren am Mühlgraben – abschnittsweise Mahd in
2jährigem Turnus.
Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln (Ausnahme: Bekämp-
fung unerwünschter Neophyten).
- Gestaltung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Ausgleichsfaktoren –

Aufwertungen durch Entwicklung zu Lebensräumen mit höherwertigen Gebietskategorien gemäß Bay-
erischem Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Umwandlung Ackerland ⇒ extensiv genutzte, artenreiche Tal-Glatthaferwiese

Ausgleichsfaktor = $1,0 \times 11.900 \text{ m}^2 = 11.900 \text{ m}^2$ Ausgleichswert

(Aufwertung von Gebietskategorie I oberer Wert ⇒ artenreiches, extensiv genutztes Grünland Ge-
bietskategorie II oberer Wert).

Umwandlung von Ackerland ⇒ Feuchtflächen (seggen- oder binsenreiche Naß-/ Feuchtwiesen)

Ausgleichsfaktor = $1,5 \times 2.104 \text{ m}^2 = 3.156 \text{ m}^2$ Ausgleichswert.

(Aufwertung von Gebietskategorie I oben ⇒ III unten)

Ausgleichsfläche A3 / A3Fcs „Gumberg“ – Fl.Nr. 5175 (Gmkg. Estenfeld)

ca. 26.574 m² / davon. 8.857 m²

Die Fläche liegt in der Flurlage „Gumberg“ östlich von Estenfeld in Plateau bzw. nordexponierter Hanglage. Es stehen hoch ertragsfähige Lößlehme an. Die Boden-/Ackerzahl liegt bei 74-75/73-77.

Sie dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich und artenschutzrechtlich der Wahrung des Erhaltungszustands des Feldhamsters (FCS-Maßnahme).

Die naturschutzrechtliche, externe Ausgleichsfläche A3 besteht aus dem Blühstreifenanteil der „Ausgleichsfläche“ zur Sicherung des Erhaltungszustands für den Feldhamster auf dem Grundstück Flur-Nr. 5175 (Gmkg. Estenfeld). Dieser nimmt dauerhaft ein Drittel der Grundstücksfläche ein, wobei dessen Lage flexibel ist. Der „Blühstreifen“ dient in besonderer Weise dem Artenschutz sowie dem Boden- und Wasserschutz. Er belebt das Landschaftsbild.

- Bestand: Ackerland
- Ziel:
Entwicklung von artenreichen, fünfjährigen mind. 5 m breiten „Blühstreifen“ mit ein- und zweijährigen sowie ausdauernden krautigen (auch verholzenden) Stauden und Samenpflanzen mit überwiegend heimischen Arten auf einem Drittel der Fläche.
- Maßnahmen:
 - Anlage der „Blühstreifen“ mit artenreicher Zusammensetzung (z.B. „Veitshöchheimer Bienenweide“, „Lebensraum 1“ oder gleichwertig – ausschließlich heimische Gräser und krautige Pflanzen ohne Kulturpflanzen). Es wird eine Mindestdauer der Blühstreifen von 5 Jahren festgelegt, wobei sich diese ausschließlich aus heimischen Blütenpflanzen ohne „Kulturarten“ zusammensetzen dürfen.
 - Wechsel des Standorts nach mindestens 5 Jahren in Rotation mit Getreide- und Luzerneflächen durch Neuansaat.
 - Ggf. Anpassung der feldhamsterfreundlichen Bewirtschaftung an die neuesten wissenschaftlichen Erkenntnisse.
 - Die Blühstreifen können zur Optimierung der Blütenvielfalt gemäht werden. Dabei ist zu beachten, dass dies nur in Abschnitten (max. die Hälfte des jeweiligen Streifens und ein Drittel der Gesamtheit der Blühstreifen) und nur in der Winterruhe des Feldhamsters bzw. außerhalb von Brut-, Nist- und Aufzuchtzeiten von Vögeln geschieht. Die Blühstreifen dürfen nicht direkt an angrenzende Wege oder Ackerfläche gelegt werden.

Ausgleichsfaktor – Begründung

Es erfolgt eine Aufwertung durch Entwicklung zu Lebensräumen mit höherwertigen Gebietskategorien gemäß Bayerischem Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:

Umwandlung Ackerland Gebietskategorie I

⇒ Blühstreifen (artenreiche Brache mit besonderer Boden-, Wasserschutz- und Artenschutzfunktion mit mindestens 5 Jahren Dauer) Gebietskategorie II

Die Blühstreifen aus ausschließlich heimischen Arten bieten hier einen verbesserten Schutz von Böden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfähigkeit gegen Erosion und bereichern das Landschaftsbild.

Sie besitzen zudem besondere Bedeutung für die Feldlerche und andere Vogelarten der Feldflur, u.a. der Roten Liste Bayern. Sie unterscheiden sich aufgrund fehlender Meidungselemente (Straßen, Siedlung) deutlich vom Wert der weniger attraktiven, entfallenden Flächen (Acker, Gebietskategorie I).

Ausgleichsfaktor: $1,0 \times 8.857 \text{ m}^2 = 8.857 \text{ m}^2$ Ausgleichswert.

Agrarstrukturelle Belange

Bei der Auswahl der externen Ausgleichsflächen wurden – soweit möglich - agrarstrukturelle Belange berücksichtigt.

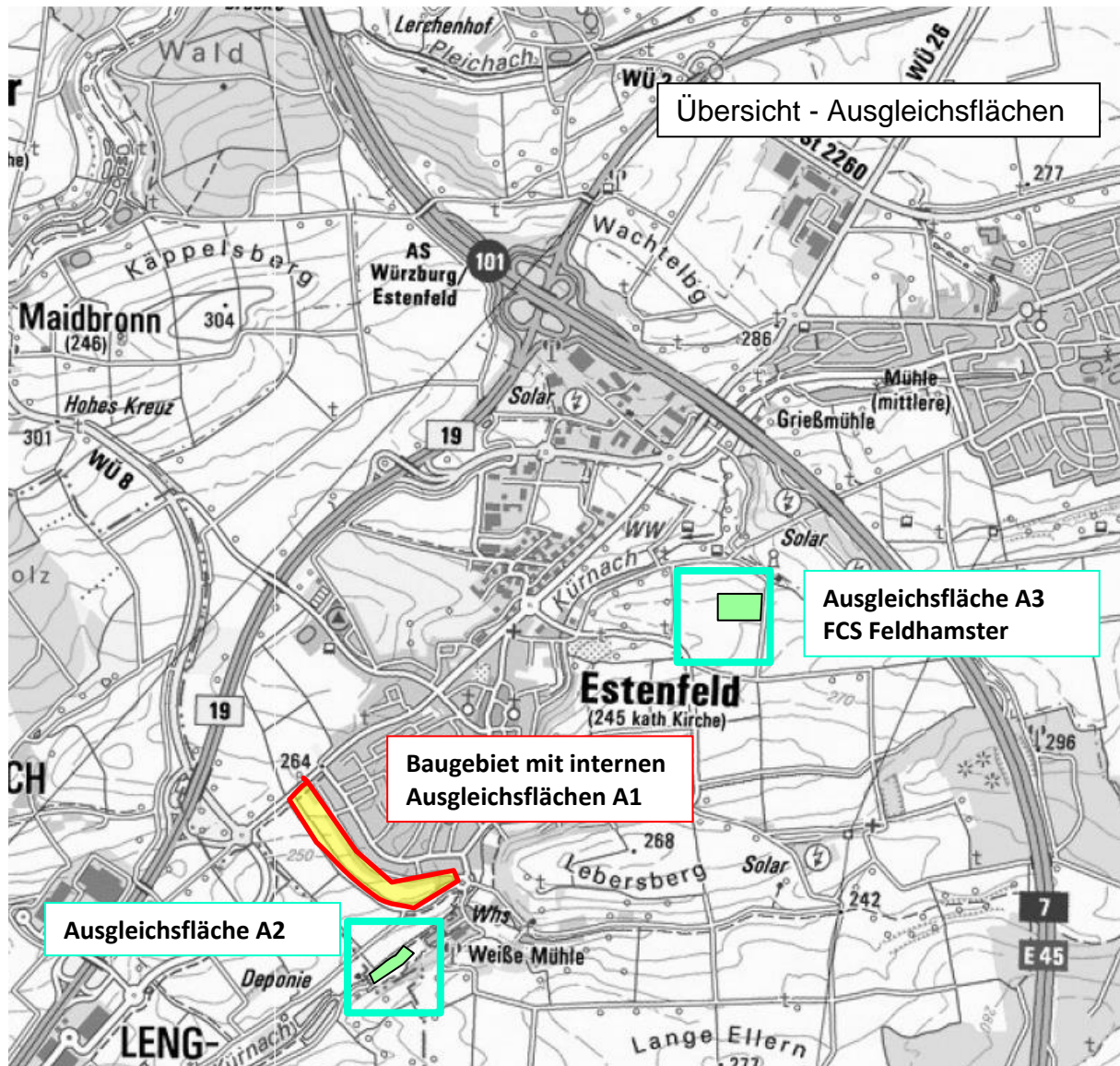
Die Ausgleichsfläche A2 „Im Ried“ weist zwar hohe Boden- und Ertragszahl auf, ist jedoch lagemäßig isoliert und nur über einen stark genutzten Fuß- und Radweg erreichbar, besitzt einen ungünstigen Zuschnitt, liegt im Überschwemmungsgebiet der Kürnach und zeigt lokale Vernässungsflächen. Zudem ist standörtlich und lagemäßig bedingt (Wasserhaushalt, angrenzender Mühlgraben) ein erhöhtes Aufwertungspotential gegeben.

Ihr wurde der daher der Vorzug vor alternativen landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten

Estenfelds gegeben.

Ein Ausgleichsfläche A3 (und „Feldhamsterausgleichsfläche“) weist hohe Ertragswerte auf. Ein Ausweichen auf andere Flächen ist nicht vermeidbar, da sie v.a. der Sicherung des Erhaltungszustands des Feldhamsters dient, der auf tiefgründige Böden mit höherer Ertragsfunktion angewiesen ist. Der Blühstreifenanteil wird gleichzeitig als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche herangezogen, so dass hier nicht noch zusätzliche Flächen nachzuweisen sind.

Bei einem Ausgleichsbedarf von 25.592 m² sind 23.913 m² Ausgleichsflächenwert durch externe Ausgleichsflächen nachgewiesen. Der sonstige Ausgleichsflächenbedarf wird durch gebietsinterne Maßnahmen abgedeckt.



4.4 Zeitlicher Ablauf und Vollzug

- Zeitlicher Ablauf

Die Maßnahmen auf den festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen werden spätestens 1 Jahr nach Beginn der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffsvorhaben durchgeführt.

Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustands des Feldhamsters sind rechtzeitig vor dem Eingriff in den Lebensraum des Feldhamsters durchzuführen.

- **Monitoring**
Eine Monitoring für die Flächen und Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands des Feldhamsters wird erforderlich. (s. Teile C und D der Begründung).

4.5 Kostenschätzung Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen

Innere Durchgrünung						
Baumpflanzungen*	48	St.	€	1.200,00	€	57.600,00
öffentliche Grünflächen (ohne Kreisverkehr u. Böschung Westring) - Oberboden, Ansaat	1.250	m²	€	15,00	€	18.750,00
Bäume, 3jährige Pflege	48	St.	€	300,00	€	14.400,00
öffentliche Grünflächen (ohne Kreisverkehr u. Böschung Westring) - 3jährige Pflege	1.250	m²	€	6,00	€	7.500,00
Sa. netto						90.750,00
19 % MwSt.						17.242,50
Summe brutto						107.992,50

zzgl. Baunebenkosten - € 15.000,00 netto

* incl. 12 m³ Baums substrat - Gehölzlieferung, Pflanzarbeit, Verankerung, Baumschutz, Mulchen Baumscheibe,

Ausgleichsfläche A 1 (gebietsintern)						
Pflanzung Laubbäume*	16	St	€	400,00	€	6.400,00
Grünfläche extensiv - ohne Bäume	1.711	m²	€	15,00	€	25.665,00
Strauchpflanzung	200	St	€	12,00	€	2.400,00
3jährige Pflege Bäume	16	St	€	300,00	€	4.800,00
3jährige Pflege Grünflächen incl. Sträucher	1.711	m²	€	7,50	€	12.832,50
Ausgleichsfläche A 2 "Im Ried"						
Erdarbeiten - Modellierung	2.100	m²	€	7,50	€	15.750,00
Pflanzung Baumreihe	17	St	€	300,00	€	5.100,00
Bäume 3jährige Pflege	17	St	€	100,00	€	1.700,00
Ansaat Wiese, extensiv	14.000	m²	€	1,50	€	21.000,00
Wiese, 3jährige Pflege - 2schürig	14.000	m²	€	1,20	€	16.800,00
Sonderstrukturen, Sicherungsarbeiten	1	psch.	€	5.000,00	€	2.500,00
Ausgleichsfläche A3 "Gumberg"						
Anlage Blühstreifen - 25 Jahre	8.857	m²	€	0,60	€	5.314,20
Anlage Luzerne - 25 Jahre	8.857	m²	€	0,45	€	3.985,65
Anlage Weizen - 25 Jahre	8.857	m²	€	1,25	€	11.071,25
Sa. netto						135.318,60
19 % MwSt.						25.710,53
Summe brutto						161.029,13
zzgl. Baunebenkosten						

C. ARTENSCHUTZRECHTLICHER BEITRAG

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG stellen auf Tathandlungen ab und berühren die Aufstellung und den Erlass von Bauleitplänen (Flächennutzungs- und Bebauungsplänen) nicht unmittelbar. Eine mittelbare Bedeutung kommt jedoch den Verbotstatbeständen zum Schutz der europarechtlich geschützten Arten für die Bauleitplanung zu.

Bebauungspläne, deren Festsetzungen nicht ausräumbare Hindernisse durch den "vorhabenbezogenen europarechtlichen Artenschutz" entgegenstehen, können die ihnen zuge dachte städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erfüllen; ihnen fehlt die "Erforderlichkeit" im Sinn von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Bauleitpläne werden von der Gemeinde aufgestellt (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Entscheidung über einen Bauleitplan ist eine Abwägungsentscheidung. § 1 Abs. 7 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die durch die Planung berührten öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Eine rechtsfehlerfreie Abwägung ist nur möglich, wenn die abwägungsrelevanten Belange bekannt sind. Weder das Bauplanungs- noch das Naturschutzrecht zwingen die Gemeinden dazu, in eigener Verantwortung die Anforderungen des "vorhabenbezogenen europarechtlichen Artenschutzes" abschließend und vollumfänglich zu ermitteln und zu bewerten. Es ist vielmehr nur notwendig, im Sinne einer Prognose vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Regelungen auf überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden. Regelmäßig wird sich diese Problematik nur bei Bebauungsplänen stellen. Festsetzungen, denen ein dauerhaftes rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegensteht, sind nicht möglich (BVerwG Beschluss vom 25.08.1997 Az. 4 NB 12/97). Für die Beantwortung dieser Frage ist die Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörden von zentraler Bedeutung. Ein unüberwindbares artenschutzrechtliches Hindernis besteht auch dann nicht, wenn eine Ausnahme- oder Befreiungslage i.S.d. §§ 45 Abs. 7 bzw. 67 Abs. 2 BNatSchG vorliegt bzw. im Rahmen der Vorhabenverwirklichung geschaffen werden kann (dies entspricht der bisherigen Rspr. zum "Hineinplanen in eine Befreiungslage", vgl. BVerwG a.a.O.).

Wegen der unterschiedlichen Rechtsfolgen sollte der Beitrag einen eigenständigen Bestandteil des Umweltberichts darstellen. Wichtig ist, dass alle notwendigen Maßnahmen, die sich aus der saP ergeben, wie z.B. Minimierungs- oder CEF-Maßnahmen, als Festsetzungen im Bebauungsplan (vgl. BayVGH, Urteil vom 30.03.2010, Az. 8 N 09.1861) verankert werden, um Verbindlichkeit zu erlangen.

Für eine nachfolgende "hindernisfreie" Umsetzung von Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist es von Vorteil, wenn bereits durch die Instrumente der Bauleitplanung dafür Sorge getragen wurde, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst werden bzw. bereits alle Voraussetzungen für eine Ausnahme geschaffen sind.

Es wird im Hinblick auf die Prognose zu den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen auf den beiliegenden artenschutzrechtlichen Beitrag von FABION (9/2016) verwiesen.

Folgende artenschutzrechtlichen, Konflikt vermeidenden Maßnahmen sind dort aufgeführt:

V1: Baufeldbeschränkung

Das Baufeld wird auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche beschränkt. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden nur innerhalb des Geltungsbereichs angelegt. Es ist sicherzustellen, dass das Baufeld nicht aktuell von Feldhamstern oder Feldvögeln besiedelt ist.

V2: Baufeldräumung unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumansprüche

Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor Abschieben des Oberbodens muss nachgewiesen werden, dass keine aktiv genutzten Feldhamsterbaue oder aktuelle Bruten von Feldvögeln auf der Fläche vorhanden sind.

- Vermeidung der baubedingten Beeinträchtigung (Tötung, Verletzung, Störung) von Feldvögeln:
Beseitigung der Vegetationsdecke ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (nur von 1. Oktober bis 28. Februar) zulässig. Wenn die Belegung von Brutstätten feldbrütender Vogelarten ausgeschlossen werden kann, ist die Baufeldräumung auch außerhalb dieses Zeitfensters möglich. Der Boden muss dann bis Baubeginn vegetationsfrei gehalten werden (Schwarzbrache).
- Vermeidung der baubedingten Beeinträchtigung (Tötung, Verletzung, Störung) von Feldhamstern:

Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu begrenzen. Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen u. Ä. sind deshalb ausschließlich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Baugebiet Westring“ anzulegen.

Die Fläche ist vor Baubeginn auf Feldhamsterbaue zu kontrollieren. Je nach geplantem Baubeginn sollte die Kontrolle nach der Getreideernte und vor einem Umbruch des Feldes im Sommer oder im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe (Ende April / Anfang Mai) durchgeführt werden.

Wenn die Kontrolle ergibt, dass sich aktuell genutzte Feldhamsterbaue auf der Fläche befinden, wird eine Umsiedlung notwendig. Diese muss im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe und Beginn der Reproduktionsphase zwischen Ende April und dem 15. bzw. 20. Mai oder im Sommer nach Beendigung der Reproduktionsphase und vor Beginn der Winterruhe im Zeitfenster zwischen dem 20. August und 10. September erfolgen. Die Umsiedlung erfordert eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung durch die Regierung von Unterfranken.

Für die fachgerechte Umsiedlung der auf der Eingriffsfläche lebenden Tiere sind tierschutzrelevante Auflagen zu berücksichtigen. Die gefangenen Tiere werden auf die entsprechend vorbereitete Ausgleichsfläche umgesetzt. Nach erfolgreicher Umsiedlung sämtlicher Tiere sollte sofort mit dem Bau begonnen oder die Baufläche bis zum Baubeginn vegetationsfrei gehalten werden. Bei längerem zeitlichem Verzug wird eine erneute Kontrolle des Baufeldes notwendig.

Ergänzend:

V3 Vermeidung durchsichtiger oder spiegelnder Fenster- und Fassadenflächen

Gegen Vogelschlag sind transparente, spiegelnde Fensterflächen und Fassaden zu vermeiden. Möglich sind getönte Scheiben, Scheiben mit nur für Vögel sichtbaren Markierungen (UV-Streifen, Folien,...), Gardinen, Jalousien und andere Maßnahmen.

Zu den Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustands des Feldhamsters und zu den artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen wird hier weiteres ausgeführt:

Bei der Begehung von FABION im Sommer 2016 im Plangebiet wurden insgesamt 22 Feldhamsterbaue nachgewiesen, von denen 16 aktiv belaufen, fünf verlassen und einer nicht eindeutig zuzuordnen waren. Damit ist eindeutig belegt, dass der größere Teil des Geltungsbereichs mit vorwiegend ackerbaulich genutzten Flächen ein aktuell besiedelter Lebensraum des Feldhamsters ist.

Bislang werden die Ackerflächen so bewirtschaftet, dass sie zusammen mit dem lockeren, tiefgründigen Lössboden zum bevorzugten Lebensraum des Feldhamsters zählen. Es ist davon auszugehen, dass auch die Bereiche bzw. Ackerflächen, auf denen im Sommer 2016 keine Hamsterbauten gesichtet wurden, zum Feldhamster-Lebensraum zählen.

Damit werden innerhalb des Geltungsbereiches ca. 57.500 m² Ackerland, das als Lebensraum des Feldhamsters geeignet ist, festgestellt. Eine nicht in die Untersuchung einbezogene Ackerfläche im Norden (Bereich des geplanten Kreisverkehrs) ist hier berücksichtigt.

Aufgrund von Vegetation und Nutzung sind die befestigten Flächen ausgenommen.

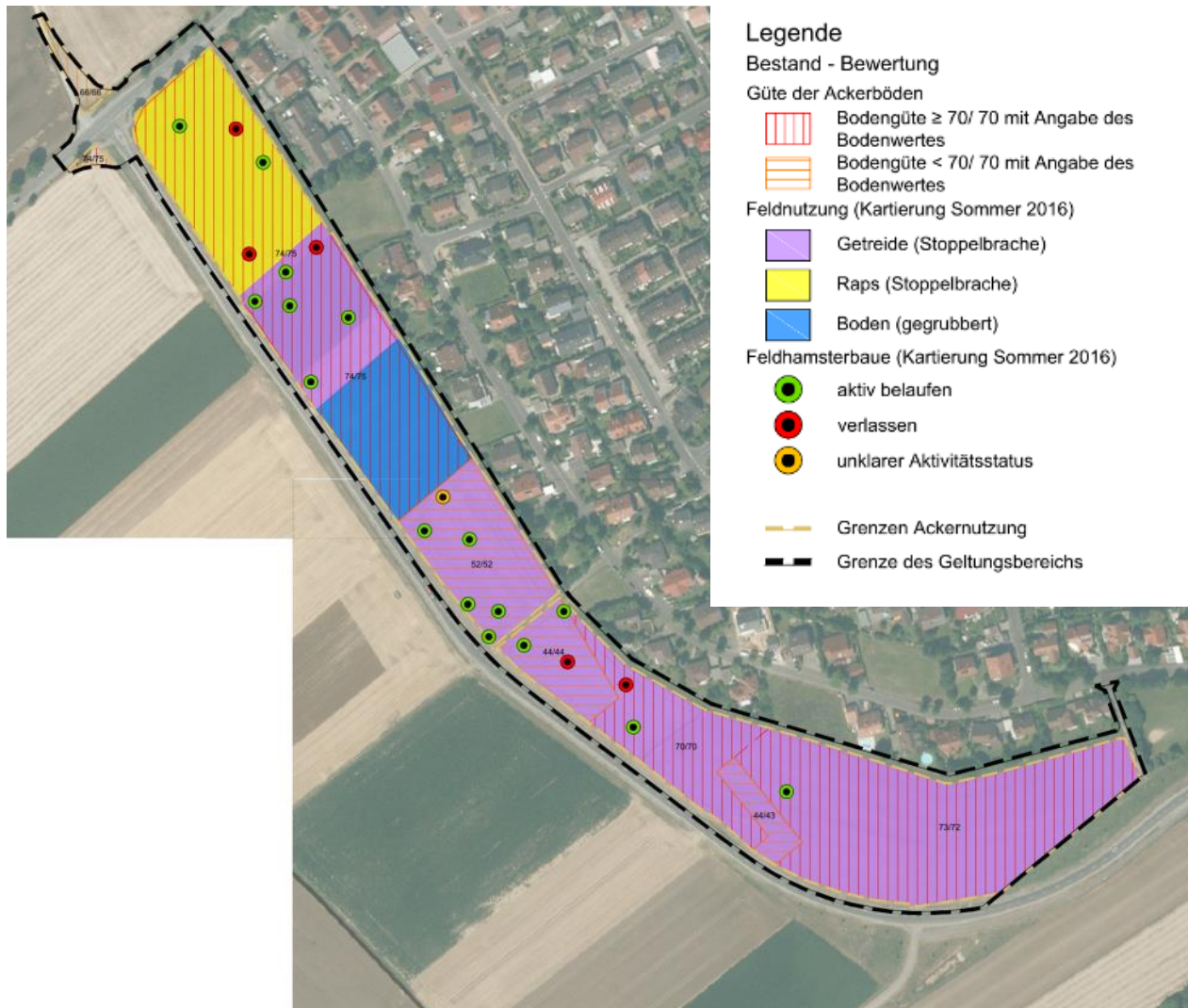


Abb.: Feldhamstervorkommen und Bodenart / Bodenwertzahl

Entgegen der allgemeinen Annahmen sind Feldhamsterbauten auch im Bereich von Lehmböden mit geringerer Bodenwertzahl festgestellt.

Dies kann auch bei der Auswahl der Flächen für eine feldhamsterfreundliche Bewirtschaftung zur Sicherung des Erhaltungszustands berücksichtigt werden.

Im Mai 2018 wurde durch die Regierung von Unterfranken eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zur Umsiedlung von Feldhamstern im Plangebiet erteilt. In einem ersten Teilbereich sind Feldhamster im Mai bereits umgesiedelt um vorgezogene bodenarchäologische und baugrundtechnische Sondierungen zu ermöglichen.

Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustands des Feldhamsters

Ergänzend werden hier im Folgenden die zur Wahrung des Erhaltungszustands des Feldhamsters erforderlichen Maßnahmen (FCS-Maßnahmen) aufgeführt. Der Maßnahmenstand ist auf den Stand vom 25. Mai 2018 aktualisiert.

Als Ausgleichsfläche steht das Grundstück Flur-Nr. 5175 (Gmkg. Estenfeld, 26.574 m²) im Eigentum der Gemeinde Estenfeld langfristig zur Verfügung. Es weist lehmige Lößboden (L3Lö) mit einem Bodenwert von 74/75 (Quelle: bayernatlas) auf. Die nachstehend aufgeführten Abstandsflächen werden erfüllt, sodass sich nachteilige Wirkungen auf den Feldhamster (Feinddruck) zu vernachlässigen sind.

Demgegenüber steht die Beseitigung von Ackerflächen als Lebensstätte des Feldhamsters im Umfang von ca. 57.500 m². Die Ausgleichsfläche entspricht somit etwa 46 % der Eingriffsfläche. Das Flächendefizit im Vergleich zum Kompensationsbedarf von 50% des Eingriffsgebiets beträgt etwa 2.200 m². Die

Ausgleichsfläche unterscheidet sich durch homogen hohen Bodenwert von der heterogenen Eingriffsfläche mit ca. 1 ha Flächenanteil weniger gut als Lebensstätte geeigneter Böden (Bodenwert unter 52). Zudem liegt die Eingriffsfläche durch die Straße isoliert von der freien Feldflur im Westen. Das Flächendefizit der Ausgleichsfläche wird damit als funktionell ausgeglichen angesehen.

Nachdem im Frühjahr 2018 auf dem Ackergrundstück Fl.-Nr. 5175 Winterraps angebaut ist, bietet das Grundstück zwar Deckung, jedoch kein ausreichendes Nahrungsangebot. Eine Optimierung der Fläche durch Ansaaten der geplanten feldhamsterfreundlichen Bewirtschaftung (Wintergetreide, Sommergetreide, Luzerne, Blühstreifen/Sommerung) kann erst nach der Rapsernte ab Mitte bis Ende August erfolgen. Als Zwischenlösung ist daher ein temporärer Ausgleich auf dem westlich angrenzenden Grundstück Flur-Nr. 5179 (Gmkg. Estenfeld, ca. 19.380 m²) vorgesehen, dass derzeit mit Wintergetreide angebaut ist. Das Grundstück kann für eine zeitlich beschränkte feldhamsterfreundliche Bewirtschaftung (hier: Belassen von Getreidestreifen auf mindestens 50 % der Fläche bis zum 1.10., verlängerte Stoppelbrache auf den verbleibenden 50% der Fläche, reduzierte Bodenbearbeitung, weitgehender Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel mit Ausnahme beim Auftreten von „Problemunkräutern“) verwendet werden.

Feldhamsterfördernde Bewirtschaftung

Die Flächeninanspruchnahme geht mit einem Verlust an Lebensraum des Feldhamsters einher, der jedoch zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes führen darf. Durch eine feldhamsterfördernde Bewirtschaftung auf einer ausreichend großen Ausgleichsfläche kann dies erreicht werden.

- Einrichtung und dauerhafte feldhamsterfördernde Bewirtschaftung einer Ausgleichsfläche vor dem Eingriff. (hier Grundstück Flur-Nr. 5175, Gmkg. Estenfeld).

Es handelt sich um eine extensive Bewirtschaftung, die während der gesamten Aktivitätsphase des Feldhamsters ausreichend Nahrung und Deckung bietet. Im Einzelnen wird eine streifenförmige Bewirtschaftung mit Sommergetreide, Wintergetreide, Luzerne oder anderen Leguminosen, Anlage von Blühstreifen, Belassen einzelner Getreidestreifen bis zum 01.10., verlängerte Stoppelbrache und reduzierter Bodenbearbeitung eingeführt (in Anlehnung an das Bayerische Feldhamsterhilfsprogramm (FHP 1), LfU 2012). Auf Pflanzenbehandlungsmittel soll weitgehend verzichtet werden (Ausnahme bei Auftreten von „Problemunkräutern“). Die Fläche soll in einem für Feldhamster geeigneten Areal innerhalb des betroffenen Teilvorkommens im Raum Estenfeld liegen.

Empfehlenswert ist ein Anbau mit drei Feldfrüchten (Wintergetreide, Luzerne und Blühstreifen oder Sommerung), um ausreichende Anbaupausen bei der Luzerne zu ermöglichen und so Krankheiten vorzubeugen.

Als Ausgleichsflächen grundsätzlich geeignet sind von Feldhamstern besiedelbare, landwirtschaftlich genutzten Fläche im gesamten betroffenen Teilvorkommen, die mindestens einen Bodenwert von 65/70 und damit eine vergleichbare Qualität wie die Eingriffsfläche aufweisen. Zudem müssen sie in ausreichender Entfernung zu sonstigen Gefährdungsfaktoren wie einer stark befahrenen Straße, Gehölze, Siedlungsflächen liegen.

Als Richtlinie können (aktualisiert) folgende Angaben zu erforderlichen Abständen herangezogen werden:

- | | |
|---|-----------------------|
| • Zu Siedlungen | 100 m |
| • Zu Straßen und Bahnlinien, stark befahren | 250 m, wenig befahren |
| • Zu Bundesstraßen und Autobahnen | 250 m |
| • Zu permanent wasserführenden Gräben bzw. Entwässerungsgräben | 50 m |
| • Zu Wäldern | 100 m |
| • Streifen nicht in direkter Nachbarschaft <u>längs</u> von Hecken. | |

- Die Ausgleichsfläche sollte grundsätzlich die gleiche Flächengröße wie der durch das Vorhaben dauerhaft beanspruchte Lebensraum des Feldhamsters (Verlust an Ackerfläche) (Verhältnis 1:1) haben. Bei einer streifenförmigen Bewirtschaftung, wie oben beschrieben, kann in der Regel eine mindestens dreifach erhöhte Baudichte gegenüber herkömmlich bewirtschafteten Flächen erzielt werden. In diesem Fall ist eine Bewirtschaftung auf 50% der Eingriffsfläche ausreichend. Bei geringer Intensität der Ausgleichsmaßnahme wie dem bloßen Belassen von Getreidestreifen nach der Ernte muss die Ausgleichsfläche entsprechend größer angelegt werden.

Außerdem muss gewährleistet werden, dass eine Tötung oder ein Verletzen von Feldhamster-Individuen vermieden wird.

Artenschutzrechtliche Ausnahme

Eine artenschutzrechtliche Ausnahme zum Feldhamster wurde durch die Regierung von Unterfranken als Höhere Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 09.05.2018 erteilt.

Grundlage hierfür bildet der artenschutzrechtliche Ausnahmeantrag der Gemeinde Estenfeld in der Fassung vom 24.04.2018, in dem die Voraussetzungen für die Ausnahme aufgeführt sind.

Der Genehmigungsbescheid enthält die folgenden Nebenbestimmungen, die zu beachten sind:

1. *Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu begrenzen. Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen u. Ä. sind deshalb ausschließlich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Baugebiet Westring“ anzulegen.*
2. *Die fach- und zeitgerechte Umsetzung der nachfolgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Ziff. II. 3. – II. 6.) ist im Rahmen einer Umweltbaubegleitung (im Folgenden: UBB), die durch ein fachlich geeignetes Büro zu leisten ist, sicherzustellen. Das als UBB gewünschte Büro ist der Regierung von Unterfranken, höhere Naturschutzbehörde, im Vorfeld zu benennen, damit dessen fachliche Eignung bestätigt werden kann. Wird, wie dem Antrag vom 24. April 2018 (vgl. Anlage 1) zu entnehmen, Frau Carola Rein vom Büro FABION GbR beauftragt, wird diese Bestätigung hiermit erteilt.*
3. *Es ist bestmöglich sicherzustellen, dass das Baufeld bei Beginn der Bauarbeiten, insbesondere bei Beginn des Abschiebens des Oberbodens, nicht von Feldhamstern besiedelt ist.*
 - a. *Vor Baubeginn ist das Baufeld auf Feldhamsterbaue zu kontrollieren. Je nach geplantem Baubeginn ist dies nach der Ernte und vor einem Umbruch des Baufeldes im Sommer oder im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe (Ende April /Anfang Mai) durchzuführen.*
 - b. *Ergibt die Kontrolle, dass aktuell genutzte Feldhamsterbaue auf dem Baufeld vorhanden sind, ist eine Umsiedlung der Feldhamster erforderlich. Diese kann im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe und Beginn der Reproduktionsphase zwischen Ende April und dem 20. Mai oder im Sommer nach Beendigung der Reproduktionsphase und vor Beginn der Winterruhe im Zeitfenster zwischen dem 20. August und dem 10. September erfolgen.*
 - c. *Die gefangenen Tiere sind auf eine hierfür vorbereitete Ausgleichsfläche (vgl. Ziff. II. 4.) umzusetzen. Nach erfolgreicher Umsiedlung ist sofort mit den Baumaßnahmen zu beginnen. Alternativ muss die Baufläche bis zum Baubeginn vollständig vegetationsfrei gehalten werden.*
 - d. *Die Umsiedlung war erfolgreich, wenn in drei aufeinanderfolgenden Nächten keine Aktivität mehr an Feldhamsterröhren im Eingriffsbereich registriert wird. Falls die Umsiedlung im Herbst stattfindet und nicht ausgeschlossen werden kann, dass aufgefundene Feldhamsterbaue Feldhamstern bereits zum Winterschlaf dienen, kann eine erfolgreiche Umsiedlung nicht stattfinden. Sie ist in diesem Fall auf das nächste Frühjahr zu verschieben.*
 - e. *Nach Abschluss der Umsiedlungsmaßnahmen ist der höheren Naturschutzbehörde, Regierung von Unterfranken, hierüber unverzüglich ein Kurzbericht zu übermitteln.*
4. *Spätestens mit dem Beginn von Umsiedlungsmaßnahmen (vgl. Ziff. II. 3. b.) muss das dauerhafte Bestehen feldhamsterfreundlich bewirtschafteter Ausgleichsflächen gesichert sein. Dies ist Voraussetzung für die Wirksamkeit dieses Bescheids.*
 - a. *Als Ausgleichsflächen grundsätzlich geeignet sind landwirtschaftlich genutzte Flächen, die mindestens eine Ertragsmesszahl von 6500 aufweisen. Zudem müssen sie in ausreichender Entfernung zu sonstigen Gefährdungsfaktoren wie einer stark befahrenen Straße, Gehölzen und Siedlungsflächen liegen und Feldhamstern ausreichend Nahrung und Deckung bieten.*
 - b. *Die Ausgleichsfläche muss die gleiche Flächengröße wie der durch das Vorhaben dauerhaft beanspruchte Lebensraum des Feldhamsters haben. Im Falle einer streifenförmigen Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche, wie im Antrag vom 24. April 2018 (vgl. Anlage 1) auf S. 6 beschrieben, ist eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 50 % der Eingriffsfläche ausreichend, wenn zusätzlich die nachfolgenden Punkte beachtet werden:*
 - aa. *Umsetzung des 3-Streifen-Modells: Luzerne bzw. Luzernegras, mehrjährige Blümmischungen und Wintergetreide (kein Mais) im doppelten Saatreihenabstand werden als Streifen angelegt. Die Streifen müssen jeweils mindestens fünf Meter breit sein und nebeneinander liegen. Die Fläche dieser drei Streifenarten muss in etwa gleich groß sein. Ein unverbindlicher Vorschlag für eine Fruchtfolge für 25 Jahre findet sich als Beispiel im Anhang (vgl. Anlage 2).*

bb. Der Luzerne-Gras-Streifen wird bereits im Vorjahr i. d. R. als Untersaat in Sommergetreide angelegt und anschließend drei Hauptnutzungsjahre lang stehen gelassen. Die Codierung erfolgt als Luzerne-Gras (aktueller Code im Flächen- und Nutzungsnachweis: 422). Der Aufwuchs wird nach guter fachlicher Praxis regelmäßig geerntet und abgefahren. Der erste Schnitt erfolgt, sobald eine benachbarte Fläche genügend Deckung bietet (mind. 20 Zentimeter Wuchshöhe). Der letzte Mähtermin muss bis zum 01. Oktober eines jeden Jahres erfolgen. Der Umbruch vor einer Neuansaat darf erst ab dem 15. Oktober und maximal bis zu einer Tiefe von 25 Zentimetern erfolgen.

cc. Der Getreidestreifen bleibt als Deckung für Feldhamster jeweils bis 01. Oktober unbeerntet stehen. Anschließend darf nach Ernte oder Mulchen, frühestens nach dem 15. Oktober, eine flache Bodenbearbeitung bis ca. 25 Zentimetern Tiefe erfolgen. Bei Auftreten von Problemunkräutern oder -gräsern im Getreidestreifen wird eine Herbizidmaßnahme (kein Totalherbizid) jährlich während des Getreideaufwuchses erlaubt. Als Getreide muss Wintergetreide verwendet werden. Der Anbau von Mais ist nicht zulässig. Nachfolgendes Luzerne-Gras muss vor dem ersten Jahr als Untersaat unter Getreide gesät werden. Ab der zweiten Ansaat (4. Jahr) muss die Luzerne im Frühjahr gesät werden.

dd. Der Blühstreifen wird mit einer geeigneten Saatgut-Mischung angelegt (Lebensraummi- schung I, Veitshöchheimer Bienenweide oder vergleichbare erprobte Saatgut-Mischung). Die Aussaat erfolgt im Frühjahr. Ein Schröpfschnitt im Ansaatjahr ist erlaubt und dient der Beikraut- regulierung. Jährlich wird etwa die Hälfte des Blühstreifens gemulcht, um die Vorschriften zur EU- Flächenförderung zu erfüllen. Als Zeitraum für das Mulchen wird Anfang März vorgeschlagen (Mulchverbot ab 01. April bis 28. Februar). Die Dauer einer Blühfläche auf demselben Streifen darf fünf Jahre nicht überschreiten, da sonst der Status „Ackernutzung“ aberkannt werden kann (aktueller Code 591). Bei Neuanlage darf der Umbruch erst ab dem 15. Oktober bis zu einer Tiefe von maximal 25 Zentimetern erfolgen.

ee. Auf der gesamten Ausgleichsfläche ist auf das Ausbringen von Rodentiziden, Insektiziden, Herbiziden (Sonderregelung für Getreide) und Wachstumsregulatoren sowie von Klärschlamm zu verzichten. Die Ausbringung von flüssigen organischen Wirtschaftsdüngern ist nur nach Ende der Sperrfrist im Winterausgang und bis zum 15. April gestattet. Feldarbeiten, insbesondere die Ernte, dürfen nur am Tag durchgeführt werden, nicht in der Dämmerung oder in der Nacht.

ff. Eine kurzfristige Anpassung der Bewirtschaftung aufgrund äußerer Einflüsse (z. B. Witterung) ist nach Genehmigung der höheren Naturschutzbehörde, Regierung von Unterfranken, möglich.

c. Auf den Ausgleichsflächen dürfen keine Sitzkrücken für Greifvögel aufgestellt werden.

d. Die Einhaltung dieser Nebenbestimmungen ist außerhalb der Monitoringjahre (vgl. Ziff. II. 5.) durch einen Kurzbericht samt Fotodokumentation, der an die höhere Naturschutzbehörde, Re- gierung von Unterfranken, zu übermitteln ist, - jeweils bis zum 31. Dezember - nachzuweisen.

e. Mit dem Konzept einer temporären (Fl.-Nr. 5178, Gemarkung Estenfeld) und einer anschlie- ßend zur Verfügung stehenden dauerhaften (Fl.-Nr. 5175, Gemarkung Estenfeld) Ausgleichsflä- che, wie auf S. 6 und 7 des Antrags vom 24. April 2018 dargestellt (vgl. Anlage 1), besteht auf- grund der benachbarten Lage dieser Grundstücke Einverständnis.

5. *Auf den Ausgleichsflächen ist das Erreichen einer mindestens dreifach erhöhten Baudichte im Vergleich zu einer herkömmlich bewirtschafteten Referenzfläche nachzuweisen.
 - a. *Zu diesem Zweck ist zwei, fünf und acht Jahre nach Einrichtung der Ausgleichsfläche ein Mo- nitoring durch die UBB oder anderweitig gleich qualifiziertes Personal durchzuführen, das auch eine Überprüfung der Bewirtschaftung beinhaltet. Ziff. II. 2. gilt entsprechend.*
 - b. *Die Ergebnisse sind der höheren Naturschutzbehörde, Regierung von Unterfranken, spätes- tens bis zum 31. Dezember des jeweiligen Monitoringjahres schriftlich mitzuteilen.**
6. *Sollte sich auf Grundlage der übermittelten Monitoringergebnisse nicht die gewünschte Feld- hamsterdichte einstellen, bleibt eine Anpassung der Nebenbestimmungen dieses Bescheids vor- behalten.*

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Konflikt vermeidenden Maßnahmen im Hinblick auf den Feld- hamster und die Vogelarten der ökologischen Gilde der bodenbrütenden Acker- und Wiesenvögel sowie die Maßnahmen gegen die Verschlechterung des Erhaltungszustands des Feldhamsters sind als Fest- setzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

Der Anteil an der feldhamsterfreundlich bewirtschafteten Flächen, der als Blühstreifen angelegt werden soll, soll aufgrund der sonstigen positiven Wirkungen auf die natürlichen Schutzgüter und das Landschaftsbild auch als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche A3 (ca. 33 % der Gesamtfläche) angerechnet werden (s.a. Teil B, Kap. 4)

Die Maßnahmen sollen an den Stand neuerer Erkenntnisse zum Feldhamster und zu dessen Habitatansprüchen angepasst werden.

D UMWELTBERICHT

1. Vorbemerkungen

Gesetzlicher Rahmen

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a Absatz 1 BauGB in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen und ist Trägerverfahren der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Als gesetzliche Grundlagen dienen insbesondere das Bundes-Baugesetz (BauGB), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Bundesbodenschutzverordnung, das Bundesimmissionsschutzgesetz, die 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung, die TA Lärm, die TA Luft, das Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) und das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG), das Denkmalschutzgesetz und alle anderen einschlägigen umweltrelevanten Gesetze, Richtlinie und Vorschriften.

Standort und Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum wird schutzgutabhängig definiert. In der Regel beschränkt sich der Untersuchungsraum auf das Plangebiet, kann aber bei Bedarf auch darüber hinausgehen und das Umfeld mit einbeziehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Baugebiet „Westring“ umfasst überwiegend Ackerflächen am Ortsrand südwestlich von Estenfeld.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen befinden sich sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches.

Fachgutachten

FABION GbR (Oktober 2016):

Fachbeitrag Spezieller Artenschutz –Feldhamster / Feldvögel (Würzburg, Stand Oktober 2016)

FABION GbR / Dietz und Partner GbR (2018):

Artenschutzrechtlicher Ausnahmeantrag zum Feldhamster. Fassung vom 24.04.2018.

Regierung von Unterfranken (2018):

Artenschutzrechtlicher Ausnahmeantrag zum Feldhamster – Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 09.05.2018.

FABION GbR (2018):

Gemeinde Estenfeld, Bebauungsplan Am Westring“ – Bereich des Bodendenkmals.

Dokumentation zur Baufeldfreistellung im Rahmen des speziellen Artenschutzes - Feldhamster; 29.05.2018)

Ing.-Büro Wölfel (2017):

Gemeinde Estenfeld – Bebauungsplan „Baugebiet Westring“

Schallimmissionsprognose Verkehr (Höchberg, 24.05.2017)

Freudl Verkehrsplanung (2017):

Gemeinde Estenfeld – Verkehrsuntersuchung Westring.

Darmstadt, 4. Januar 2017.

Referenzliste der Quellen

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung:

Daten zur Entwicklung der Einwohnerzahl der Gemeinde Estenfeld.

Bayerisches Landesamt für Umwelt:

<http://www.umweltatlas.bayern.de>

Boden, Geologie, Naturgefahren.

Bayerisches Landesamt für Umwelt.
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP); www.lfu.bayern.de/natur/sap/
Internet-Arbeitshilfe. Arteninformationen zu saP-relevanten Arten – online-Abfrage.

Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, Landesentwicklung und Heimat;
BayernAtlas und BayernAtlas plus. <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>
Natur: Biotope, Schutzgebiete, Wasser; Bodenschätzung; Bodendenkmale;
©Bayerische Vermessungsverwaltung

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen:
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.
Ein Leitfaden (ergänzte Fassung). Stand 1/2003.

Bayerisches Staatsministerium des Innern – Oberste Baubehörde:
Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes in der straßenrechtlichen Planfeststellung.

2. Beschreibung des Vorhabens

s. Teil A

3. Umweltziele für das Planungsgebiet

Weder im Regionalplan noch im Flächennutzungsplan sind besondere Umweltziele für das Plangebiet südwestlich des Ortes direkt benannt. Allerdings liegt die Gemeinde Estenfeld auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind die allgemein gültigen Gesetze, Richtlinien und Normen insbesondere im Bereich des Immissionsschutzes (v.a. Lärm), der Wasserwirtschaft und des Natur- und Artenschutzes.

Schutzgebiete nach BNatSchG sind nicht betroffen.

4. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Schutzgüter werden nachfolgend einheitlich erläutert nach dem Gliederungsschema:

- Bestandsbeschreibung,
- Beschreibung der wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung,
- Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/Festsetzungen.

Allgemeine Auswirkungen

Beachtet werden anlagen-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die wesentlichen Wirkfaktoren des Vorhabens bilden:

- die Überbauung und Versiegelung von Flächen mit den damit verbundenen Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und das Lokalklima,
- den Flächenentzug bzw. die Störung von Lebensräumen für Flora und Fauna,
- die landschaftsoptische Wirkung durch die zu erwartende Bebauung bzw. Veränderung am Gebäude- und Vegetationsbestand,
- Lärm durch den Verkehr auf dem Westring, der Würzburger Straße und der B 19.

Baubedingte Wirkfaktoren

Hierzu zählen:

- Lärm, Staub und Erschütterungen durch Abbrucharbeiten, Rodungen und das Freimachen des Baufelds für Verkehrs- und Bauflächen incl. der Flächen für den Baubetrieb (Lagerflächen, Zufahrten,...),
- baubedingte Emissionen (Lärm, Staub, Erschütterung, Beleuchtung, Schadstoffe,..),
- Bodenverdichtung im Zuge von Baumaßnahmen (Gebäude, Erschließung),
- Abfälle im Rahmen des Baubetriebs u.a. durch Baustoffe, evtl. zusätzlich Abbruchmaterialien sowie überschüssiger Boden, soweit nicht wiederverwendet,
- Störungen und Schädigungen von Tieren und Pflanzen sind bei Beachtung der Festsetzungen zum Artenschutz nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Hierzu zählen:

- mit der Wohnnutzung und dem Verkehr verbundene Lärm- und Schadstoffemissionen, Beleuchtung und sonstige Störungen,
- Besondere Abfälle, die im Rahmen des Betriebs der möglichen Gewerbe (im Mischgebiet) entstehen, sind derzeit nicht bekannt. Es sind die gültigen Gesetze zur Entstehung, Wiederverwertung, Behandlung und Entsorgung von Abfällen zu beachten.

4.1 Bevölkerung und menschliche Gesundheit (Schutzgut Mensch)

Estenfeld hat mit dem Ortsteil Mühlhausen 5.183 Einwohner (Stand vom 31.12.2016). Bis zum Jahr 2030 wird ein Anstieg auf 5.262 Einwohner prognostiziert (s. Begründung Teil A).

Im Plangebiet befinden sich keine Wohn- und sonstigen Gebäude. Im Nordosten grenzt das Wohngebiet „Wilhelm-Högner-Straße / Konrad-Adenauer-Straße“ an.

Mit dem Vorhaben werden etwa 121 Wohneinheiten mit Wohnraum für etwa 270 Personen neu geschaffen.

Lärm / Schall

Bestandsbeschreibung

s.a. Teil A, Ziff. 14 – Immissionsschutz

Angrenzende Wohnbebauung / landwirtschaftliche Nutzung

Das Baugebiet grenzt direkt an bereits vorhandene Wohnbebauung an und umfasst überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen (intensiver Ackerbau). Hier besteht ein nutzungsübliches Aufkommen an Lärm, Staub und Abdrift sonstiger Stoffe.

Verkehrslärm von der Bundesstraße B19, der Würzburger Straße und der Umgehungsstraße „Westring“

Westlich des Baugebietes verläuft die Bundesstraße B19 mit Auffahrtsschleifen für die von Nordwesten kommende Kreisstraße WÜ 8 und die von Estenfeld aus kommende Würzburger Straße, im Süden an die Umgehungsstraße „Westring“ und im Osten an den Verkehrskreisel am südöstlichen Ortsrand von Estenfeld. Diese Straßen sind v.a. zu den Stoßzeiten am Morgen und Abend sowie den üblichen Einkaufszeiten stark befahren.

Die für Verkehrslärmimmissionen maßgebenden Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 werden ohne Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Wohngebiete sowohl tags als auch nachts in weiten Bereichen des Plangebietes überschritten. Auch die jeweils maßgebenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im Nahbereich der Straßen überschritten.

Auswirkungen:

Angrenzende Wohnbebauung / landwirtschaftliche Nutzung

Mit der Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet und einem in der Nutzung beschränkten Mischgebiet sind keine Konflikte mit den benachbarten Nutzungen (Wohngebiete im Nordosten) zu erwarten.

Verkehrslärm von der Bundesstraße B19 und der Umgehungsstraße „Westring“

s.a. Kap. „Immissionen“ in der Begründung zum Bebauungsplan und Fachgutachten Freudl Verkehrsplanung (2017).

Wegen der Überschreitung der Orientierungswerte für Misch- und Wohngebiete, werden Maßnahmen zum Schallschutz für den Außenbereich in Form von Wall / Wand innerhalb von „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ an der Umgehungsstraße im Südwesten des Baugebietes vorgesehen. Die Höhe der Lärmschutzwand wird auf 1 m Höhe in Bezug auf das natürliche Gelände im Abstand von 12 m auf der nordöstlichen bzw. nördlichen Innenseite der Wand festgelegt. Damit wird ermöglicht, dass die Orientierungswerte weitgehend zumindest in Teilen der Freibereiche der Wohn- und Mischgebiete eingehalten oder unterschritten werden. Im MI1 werden Freibereiche nur auf der lärmabgewandten Gebäudesüdostseite zugelassen.

Weitergehende wirksame aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht möglich, da die Obergeschosse nicht wirksam abgeschirmt werden können. Dies begründet sich v.a. durch den Lärmanteil, der von der B19 und der Würzburger Straße ausgeht.

Im schalltechnischen Gutachten der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vom 24.05.2017 (Berichtsnummer: Y0492/003-01) sind daher passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, z.B. die Anordnung von Schlafräumen und Aufenthaltsräumen auf der lärmabgewandten Seite oder die einzuhaltende Schalldämmmaße in Außenbauteilen.

Damit werden im gesamten Geltungsbereich die Grenzwerte der 16. BImSchV für Verkehrslärm am Tag eingehalten und die nicht verbindlichen Orientierungswerte der DIN 18005 werden im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs eingehalten.

Die Gemeinde Estenfeld ist der Auffassung, dass damit den öffentlichen Belangen des Immissionsschutzes hinreichend Rechnung getragen wird und dass mit den gewählten Maßnahmen und Festsetzungen zum Immissionsschutz gesunde Wohnverhältnisse und eine hohe Wohnqualität gewährleistet werden können

Eine Abschirmung der Wohnfreibereiche mit einer mehreren Meter hohen Lärmschutzwand an der Südwestseite der Grundstücke mit Blickbeziehung zur freien Landschaft würde die Wohnqualität im gesamten Gebiet stärker beeinträchtigen, als eine geringfügig höhere Verkehrslärmbelastung. Es bleibt den zukünftigen Bewohnern z.B. durch Anordnung und Ausbildung der Terrassen einen höheren Lärmschutz zu erreichen.

⇒ unter Beachtung der aufgeführten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen.

Licht

Bestandsbeschreibung

Es bestehen randliche Einflüsse der Straßenbeleuchtung des Westrings und der Würzburger Straße. Sonstige besondere Lichtquellen sind derzeit nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Von der mit dem neuen Baugebiet verbundenen Beleuchtung werden bislang unbeleuchtete Gebiete ausgeleuchtet. Die vom Baugebiet ausgehende „Lichtverschmutzung“ wird jedoch als nicht erheblich beurteilt, da im Südwesten die Bundesstraße B19 und der Westring angrenzen und im Nordosten bereits Bebauung mit entsprechenden Lichtverhältnissen vorhanden ist.

⇒ keine erheblichen Auswirkungen

Staub, Abgase, sonstige Immissionen

Bestandsbeschreibung

→ siehe auch Kapitel „Immissionsschutz“ (Teil A der Begründung)

Die Ackerflächen im Südwesten von Estenfeld befinden sich im Einflussbereich der B19; es ist mit verkehrsbedingten Immissionen zu rechnen. Gleichzeitig unterliegen die Flächen Staubeinträgen bei landwirtschaftlicher Nutzung

Mit Bau und Nutzung des Baugebiets kommt es zusätzlich zum eigens behandelten Lärm im Vergleich zum Ist-Zustand (zeitweise) zu höheren Emissionen auf die Umgebung und zu Immissionen im Gebiet, z.B. durch Staub und Erschütterung bei Baumaßnahmen, Abgase durch Heizung und Verkehr.

Auswirkungen:

Die Immissionen und Emissionen bewegen sich voraussichtlich innerhalb des gesetzlich geregelten und zulässigen Rahmens.

⇒ keine erheblichen Auswirkungen

Wohnumfeld - Freizeit und Erholung

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung für die örtliche Naherholung und Freizeitnutzung.

Es wirkt derzeit als landwirtschaftlich genutzte Pufferzone zwischen Baugebiet und landwirtschaftlich genutzter Flur bzw. Verkehrswegen wie Bundes- und Umgehungsstraße genutzt.

Auswirkungen:

Die örtliche Freizeit- und Erholungsnutzung wird aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebiets nicht beeinträchtigt. Die Qualität des Wohnumfelds wird durch die Neubebauung verändert. Durch den rel. großen Abstand der Neubebauung zum Bestand werden die Besonnung und Nutzung der angrenzenden Wohngrundstücke dadurch nicht beeinträchtigt.

⇒ keine erheblichen Auswirkungen

Wohnumfeld – Landwirtschaftliche Nutzung

Bestandsbeschreibung

Der Landwirtschaft gehen durch die Bebauung wertvolle, ertragreiche Böden verloren; sie fallen aus der landwirtschaftlichen Produktion. Die im Südwesten der B19 liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden in ihrer Nutzung nicht beschränkt.

Eine Beeinträchtigung durch mögliches Staubaufkommen bei der Bewirtschaftung ist eher gering, da die Ackerflächen künftig einen größeren Abstand zur Bebauung haben (B19).

Auswirkungen:

Es wird derzeit davon ausgegangen, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Vom geplanten Wohn- bzw. Mischgebiet wirken keine schädlichen Auswirkungen auf die Umgebung/Landwirtschaft ein.

⇒ keine erheblichen Auswirkungen

4.2 Schutzgut Fläche und Boden

Bestandsbeschreibung

s. Teil B Grünordnungsplanung

Auswirkungen

Die natürlichen Bodenfunktionen werden in Teilen durch Überbauung und (Teil-)Versiegelung, Aufschüttungen und Abgrabungen erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

⇒ erhebliche Auswirkungen

4.3 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

s. Teil B Grünordnungsplanung

Auswirkungen

Es verbleiben erhebliche Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt. Die Auswirkungen werden durch Maßnahmen zur Behandlung und Rückhaltung von Oberflächenwasser teilweise gemindert.

⇒ erhebliche Auswirkungen

4.4 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsbeschreibung

s. Teil B Grünordnungsplanung

Auswirkungen

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das überörtliche Klima. Lokale Veränderungen für die angrenzende Bebauung sind durch die Beseitigung der offenen Ackerfläche und die Minderung der Kaltluftentstehungsfläche bedingt. Erhebliche negative Folgen oder Erwärmung sind nicht zu erwarten, da noch großflächig offene Äcker im Südwesten weiter als Kaltluft produzierende Flächen erhalten.

⇒ keine erhebliche Auswirkungen

4.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume/Artenvielfalt

Bestandsbeschreibung

s. Teil B Grünordnungsplanung

Auswirkungen

Die wesentlichen Auswirkungen bestehen im Verlust von Wuchsorten von Nutzpflanzen und Begleitpflanzen auf etwa 52.390 m² Fläche sowie einer intensiv genutzten Grünfläche mit Gehölzbewuchs auf ca. 4.150 m² Fläche.

Es besteht ein großräumiger Lebensraumverlust von Tieren der Feldflur, insbesondere des Feldhamsters und von Vogelarten der ökologischen Gilde des Offenlands.

Die Lebensräume und Wuchsorte werden vor Ort durch Lebensräume der Siedlungsgebiete ersetzt; für den Feldhamster werden Flächen mit Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands bereitgestellt.

⇒ erhebliche Auswirkungen

4.6 Orts- und Landschaftsbild

Bestandsbeschreibung

s. Teil B Grünordnungsplanung

Auswirkungen

Die landschaftsoptische Wirkung der offenen Flur / Äcker sowie der gehölzbestandenen Grünfläche im Osten des Baugebietes wird durch lineare Gehölzstrukturen am Gebietsrand sowie die innere Durchgrünung ersetzt und verändert.

Nach erfolgtem Eingriff und Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen wird das Landschafts- und Ortsbild in anderer Weise wieder hergestellt.

⇒ keine erheblichen Auswirkungen

4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Bestandsbeschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Bodendenkmäler (*Bodendenkmal D-6-6126-0024: „Siedlung der Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums und der Hallstattzeit sowie Körpergräber der Linearbandkeramik“* und *Bodendenkmal D-6-6125-0102: „Siedlung der Linearbandkeramik“*).

Im Rahmen des Baus der Umgehungsstraße Westring wurden bereits umfangreiche bodenarchäologische Untersuchungen getätigt.

Die Umgriffe der Bodendenkmäler im Geltungsbereich und im weiteren Umfeld sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Sonstige Sachgüter nicht betroffen.

Auswirkungen

⇒ Bei Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen keine erheblichen Auswirkungen

4.8 Besondere Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen sind nicht bekannt.

4.9 Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können

Es bestehen keine besonderen Risiken durch schwere Unfälle und Katastrophen, die für das geplante Baugebiet „Westring“ relevant sind oder werden können.

Die Ausgleichsfläche A2 „Im Ried“ liegt im Überschwemmungsgebiet der Kürnach. Das Überschwemmungsrisiko ist für den Zweck der Planung jedoch nicht negativ relevant.

Das Vorhaben besitzt keine besonderen Auswirkungen auf den Klimawandel oder Risiken für die menschliche Gesundheit.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung unterläge das Plangebiet weiter der landwirtschaftlichen Nutzung; der Blick auf den Estenfelder Siedlungsrand bleibt erhalten. Die vorhandene Bebauung würde weiterhin an die offene Landschaft angrenzen.

Planungsvarianten

(s.a. Begründung, Teil A)

Es wurden Planungsvarianten zur verkehrlichen Erschließung und zur Dichte der Bebauung im Rahmen von Plangutachten erstellt.

Der Geltungsbereich wurde zur Sicherung des bestehenden Spielplatzes im Süden verkleinert.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter, deren Wechselwirkungen, das Landschaftsbild und das Schutzgut Mensch bestehen keine wesentlichen Unterschiede. Die maximal zulässige Grundflächenzahl als Maß für die Bebauungsintensität wird in der Wahlvariante zur Minderung der Eingriffsintensität nicht voll ausgeschöpft.

Varianten zu den natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen wurden geprüft. Zur Wahl standen alternative Flächen zur Sicherung des Erhaltungszustands des Feldhamsters östlich und südlich von Estenfeld sowie in der Gemarkung Mühlhausen, außerdem naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen östlich von Estenfeld (nahe der Erddeponie).

Die Alternativen wurden aus artenschutzfachlichen (Eignung) und agrarstrukturellen Gründen nicht weiter verfolgt.

6. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und Unterlagen für den Umweltbericht sind nicht aufgetreten. Abwägungserhebliche Kenntnislücken sind nicht bekannt.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

7.1 Vermeidung und Minderung von Eingriffen

s. Teil B Grünordnungsplanung

7.2 Ausgleich

s. Teil B Grünordnungsplanung

Dem Eingriffs-Bebauungsplan sind derzeit folgende gebietsinternen und -externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

⇒ Ausgleichsfläche A1 (Flurst.-Nrn. 281 und 289, Gemarkung Estenfeld)	1.711 m ²
⇒ Ausgleichsfläche A2 „Im Ried“ (Flurst.-Nr. 5665, Gemarkung Estenfeld)	14.004 m ²

⇒ Ausgleichsfläche A3 /A3_{FSC} „Gumberg“
(Flurst.Nr. 5175, Gmkg. Estenfeld)

8.857 / 26.574 m²

Beschreibung Bestand, Entwicklungsziel und Maßnahmen s. Teil B Grünordnungsplanung, Kap. 4.

Die Funktionen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft- und Klimahaushalt, die Artenvielfalt und die Kultur werden durch die Maßnahmen gestärkt.

7.3 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen

An unvermeidbaren Beeinträchtigungen verbleiben insbesondere Funktionsverluste des Bodens durch Versiegelung und Überbauung, Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sowie des örtlichen Klimas sowie der Verlust von Acker- und Grünflächen als Lebensraum von Pflanzen und Tieren.

Sie sollen sowohl naturschutzrechtlich ausgeglichen werden. Es sind Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustands des Feldhamsters zu ergreifen.

8. Monitoring

Im Hinblick auf geplante Erdarbeiten ist auf die vorhandenen Bodendenkmäler zu achten.

Es sind die im artenschutzrechtlichen Ausnahmebescheid zum Feldhamster der Regierung von Unterfranken aufgeführten Nebenbestimmungen zu beachten (s. Teil C):

Auf den Ausgleichsflächen ist das Erreichen einer mindestens dreifach erhöhten Baudichte im Vergleich zu einer herkömmlich bewirtschafteten Referenzfläche nachzuweisen.

Zu diesem Zweck ist zwei, fünf und acht Jahre nach Einrichtung der Ausgleichsfläche ein Monitoring durch die UBB (Umweltbaubegleitung) oder anderweitig gleich qualifiziertes Personal durchzuführen, das auch eine Überprüfung der Bewirtschaftung beinhaltet.

Die Ergebnisse sind der höheren Naturschutzbehörde, Regierung von Unterfranken, spätestens bis zum 31. Dezember des jeweiligen Monitoringjahres schriftlich mitzuteilen.

Sollte sich auf Grundlage der übermittelten Monitoringergebnisse nicht die gewünschte Feldhamsterdichte einstellen, bleibt eine Anpassung der Nebenbestimmungen des Bescheids vorbehalten.

(z.B. Vergrößerung oder Verlegung der „Ausgleichsfläche“ – s.a. Beitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung/ FABION 2016 und Unterlage zum Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahme zum Feldhamster / FABION 2018 und DIETZ UND PARTNER 2018).

Es sollte ein Monitoring nach zwei, fünf und acht Jahren nach Einrichtung der Kompensationsfläche durchgeführt werden, das auch eine Überprüfung der Bewirtschaftung beinhaltet. Es muss belegt werden, ob das Ziel der Ausgleichsmaßnahme erfüllt wird. Wird keine dauerhafte Erhöhung der Baudichten um mindestens das Dreifache einer herkömmlich bewirtschafteter Flächen im gleichen Vorkommensgebiet erreicht, ist durch eine Optimierung der feldhamsterfördernden Bewirtschaftung oder einer Vergrößerung der Fläche nachzubessern. Sollte sich im Zuge des Monitorings herausstellen, dass sich die Fläche als ungünstig erweist, muss die Maßnahme gegebenenfalls auf ein anderes Grundstück verlegt werden.

9. Zusammenfassung Umweltbericht

Innerhalb des Geltungsbereiches des geplanten Wohn- und Mischgebietes „Westring“ von insgesamt ca. 6,805 ha stellen v.a. die Erschließung und Bebauung mit ca. 6,287 ha im Südwesten der Gemeinde Estenfeld einen Eingriff in den Naturhaushalt und Landschaft dar.

Beeinträchtigungen ergeben sich insbesondere für die natürlichen Bodenfunktionen durch zusätzliche Überbauung und Versiegelung, für den Wasserhaushalt sowie durch Lebensraumverlust für die Tier- und Pflanzenwelt, hier speziell für den Feldhamster, einer streng geschützten Tierart (Anhang IV a FFH-Richtlinie).

Mit einer örtlich angepassten Gestaltung und Größe der Gebäude und Gebäudekomplexe, deren landschaftlicher Einbindung durch randliche Grünstreifen und Einzelgehölze sowie eine dem Gegebenheiten angepassten Erschließung können die Eingriffe ins Landschaftsbild gering gehalten werden.

Die verbleibenden negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft werden im Rahmen der gebietsinternen und externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Für den Feldhamster werden neben den Konflikt vermeidenden Maßnahmen auch artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustands festgelegt.

Auf Bodendenkmäler und Bodenfunde ist zu achten.

Unter Beachtung der Eingriffe und Auswirkungen vermeidenden und mindernden Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Eingriffe auf den Menschen, sowie den Naturhaushalt (einschließlich der Wechselwirkungen) und das Landschaftsbild.

E HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Gemeinderat der Gemeinde Estenfeld hat am 13.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen und am 14.03.2017 ergänzt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Am Verfahren wurden mit Schreiben vom 13.06.2017 folgende Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und mit Schreiben vom 18.07.2018 gem. § 4 Abs. 2 beteiligt:

- Landratsamt Würzburg
- Regierung von Unterfranken – Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- Regierung von Unterfranken – Höhere Naturschutzbehörde, Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege – München
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- Staatliches Bauamt, Würzburg
- Bayerischer Bauernverband
- Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt, Würzburg
- Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
- MFN Mainfranken Netze (Stadtwerke Würzburg)
- Abwasserzweckverband Großraum Würzburg
- Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg, Veitshöchheim
- Gasversorgung Unterfranken (gasuf), Würzburg
- NWM Nahverkehr, Würzburg
- Deutsche Telekom AG, Würzburg
- Kreisbrandrat M. Reitzenstein, Würzburg
- Kreisheimatpflegerin A. Adelman
- Bund Naturschutz e. V.
- Landesbund für Vogelschutz
- Stadt Würzburg
- Gemeinde Rottendorf
- Markt Rimpf
- Gemeinde Kürnach

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem 16.06.2017 und dem 21.07.2017 durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem 23.07.2018 und dem 24.08.2018 durchgeführt.

Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.10.2018 als Satzung beschlossen.