

## Teil C



### **Gemeinde Estenfeld**

(Landkreis Würzburg)

## **Bebauungsplan der Innenentwicklung „Untere Ritterstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

# **BEGRÜNDUNG**

Aufgestellt:

**ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG**  
Kühlenbergstraße 56  
97078 Würzburg

Würzburg, den 04.04.2019  
Angepasst: 11.06.2019  
10.09.2019

.....  
(Unterschrift)

## **Inhaltsverzeichnis:**

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>5</b>
3.1	Landesplanerische Ziele	6
3.2	Landschaftsplan	6
3.3	Bebauungsplan	7
3.3.1	Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO	7
3.3.2	Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO	7
3.3.3.	Bebauung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	7
<b>4.</b>	<b>Größe des Baugebietes</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Fremdleitungen</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>12</b>
7.1	Straßen und Wege	12
7.2	Kanalisation	13
7.3	Wasserversorgung	13
7.4	Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	14
7.5	Fernmeldeanlagen	14
7.6	Abfallentsorgung	15
7.7	Geothermie (Erdwärme)	15
7.8	Gasversorgung	15
<b>8.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>16</b>
<b>9.</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>16</b>
9.1	Immissionen	16
9.2	Emissionen	16
<b>10.</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</b>	<b>17</b>
<b>11.</b>	<b>Weitere Hinweise</b>	<b>18</b>
11.1	Erdarbeiten/Bodendenkmäler	18
11.2	Pflanzungen	18
11.3	Altablagerungen	18
11.4	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	19

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Estenfeld hat in ihrer Sitzung am 11.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Untere Ritterstraße“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang am 19.12.2018 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes zielt auf die Regelung einer sachgerechten Erschließung und die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ab. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flurnummern 83, 84 und 3931 der Gemarkung Estenfeld.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung einer Verkehrsverbindung zwischen den Ortsstraßen „Untere Ritterstraße“ und „Riemenschneiderstraße“.

Der Bebauungsplan „Untere Ritterstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 1.814m<sup>2</sup> (Geltungsbereich) und dient der Schaffung der erforderlichen Verkehrsanlage. Zudem wird die Ausweisung eines Bauplatzes vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Untere Ritterstraße“ liegt zwischen den Ortsstraßen „Untere Ritterstraße“ im Osten und „Riemenschneiderstraße“ im Westen.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Die Riemenschneiderstraße und die Untere Ritterstraße stellen wesentliche innerörtliche Verkehrswege dar, die insbesondere auch aufgrund der anliegenden Nutzung durch Verwaltungseinrichtungen (Verwaltungsgemeinschaft Estenfeld, Schulkomplex) und Gewerbestandorte/Sparkasse, Lebensmittel des täglichen Bedarfs, ...) hoch frequentiert werden. Die Verbindung dieser Straßen untereinander und mit dem überörtlichen Straßennetz ist jedoch aufgrund der baulichen Enge in dem historisch gewachsenen fränkischen Ortskern nur unzureichend und entspricht nicht den verkehrlichen Anforderungen.

Dies führt immer wieder zu Konflikten bei der Verkehrsabwicklung. Weiterhin ist die Sicherheit der Fußgänger aufgrund der viel zu engen Verkehrsräume deutlich eingeschränkt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Untere Ritterstraße" soll die Möglichkeit geschaffen werden eine neue Verbindungsachse der beiden Ortsstraßen zu etablieren und ausreichend Raum für die verkehrlichen Belange zur Verfügung zu stellen. Innerhalb des Geltungsbereichs entsteht zudem ein Baugrundstück dessen sachgerechte Erschließung und geordnete städtebauliche Bebauung sichergestellt werden soll.

Durch Anordnung des weiteren Grundstücks soll die Bebauung im Ortsbereich im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern verdichtet werden.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Planungsgrundlage ist der am 01.08.2007 genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Estenfeld.

Dieser weist im Bereich des Bebauungsplans „Untere Ritterstraße“ Gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 und Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO auf. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit folgerichtig aus dem Flächennutzungsplan.

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

Ausschlaggebend für die Wahl des Verfahrens waren unter anderem die folgenden Rahmenbedingungen:

Die Größe des Umgriffs beträgt lediglich 0,18 ha, wobei es sich bei dem betroffenen Teilgrundstück um ein in die Ortslage eingebetteten Umgriff handelt. Das Areal schließt unmittelbar an die Bebauung des Ortskerns an. Die plangerechte Bebauung des Areals führt somit zu einer Konsolidierung. Durch die Nachverdichtung innerhalb des Siedlungskörpers, stellt das Vorhaben damit eindeutig eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Auch bleibt das Vorhaben weit unter der im § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB vorgegebenen Flächenobergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Öffentlichkeit wurde durch Offenlegung der Planung des Bebauungsplanes „Untere Ritterstraße“ in der Fassung vom 04.04.2019 unterrichtet. Die Offenlegung fand im Zeitraum vom 23.04.2019 bis zum 24.05.2019 statt.

Vom 03.05.2019 bis 11.06.2019 wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört.

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

### **3.1 Landesplanerische Ziele**

Im Landesentwicklungsplan Bayern (01.03.2018) wird das Gemeindegebiet Estenfeld zum Verdichtungsraum der Stadt Würzburg gezählt und ist als Siedlungsschwerpunkt einem Grundzentrum gleichgestellt.

Die Gemeinde Estenfeld stellt eine typische Pendlergemeinde für das Oberzentrum Würzburg dar, wobei zunehmend auch Arbeitsplätze in den gemeindeeigenen bzw. interkommunalen Gewerbegebieten geschaffen werden.

### **3.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Estenfeld ist in den Flächennutzungsplan integriert.

### **3.3 Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt im Altortbereich der Gemeinde Estenfeld und ist derzeit durch ein landwirtschaftliches Anwesen besiedelt. Dieses muss insbesondere für die Errichtung der Verkehrsanlagen teilweise zurückgebaut werden.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. **0,18 ha**.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Würzburg wird keine Art der Nutzung festgesetzt.

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

Die Grundflächenzahl wird im Plangebiet auf 0,40 festgesetzt. Die maximal Geschossflächenzahl wird auf 1,0 festgesetzt.

Zugelassen ist eine offene Bebauung.

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

##### **Fassaden**

Für Fassaden werden keine besonderen Vorgaben gemacht. Gebäude sollen sich harmonisch in das Umfeld einfügen.

Provisorische Gebäude, fliegende Gebäude, Baracken, grelle oder glänzende Farben oder Materialien sowie Böschungen steiler als 1:1,5 sind unzulässig.

### **Höheneinstellung**

Im Bereich des Baugebietes sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

Nach der privaten Erschließung ist die hergestellte Geländeoberkante grundsätzlich zu erhalten. Die Höhe der Abgrabungen darf an keiner Stelle die natürliche Geländeoberkante um mehr als 1,00 m überschreiten. Auffüllungen sind bis zu 1,50 m zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:  
- Maximal zulässige Firsthöhe 240,00 m ü NN.

### **Überbaubare Fläche**

Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.

### **Einfriedungen**

Einfriedungen sind als Zäune aus optisch durchlässigen Zaunelementen mit einer max. Höhe von 1,80 m zulässig.

## 4. Größe des Baugebietes

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

Bruttobaufläche:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 0,181 ha	= 100,0 %
./. Öffentliche Grünfläche	ca. 0,015 ha	= 8,3 %
./. Verkehrsfläche	ca. 0,074 ha	= 40,7 %
Nettobaufläche:	ca. 0,092 ha	= 50,9 %

## **5. Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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

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

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

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

Im Geltungsbereich befinden sich überbaute Flächen sowie private Grünflächen eines landwirtschaftlichen Betriebs. Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Flächen der amtlichen Biotopkartierung.

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

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

Zur Gewährleistung der Belange des Artenschutzes ist die Vegetationsdecke bis Ende Februar zu beseitigen. Die Baufläche ist bis zum Baubeginn vegetationsfrei zu halten.

## **6. Fremdleitungen**

Das Plangebiet „Untere Ritterstraße“ liegt inmitten der bestehenden Bebauung.

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

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

## **7. Erschließung**

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

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

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

Abfälle sind in erster Linie zu vermeiden und in zweiter Linie zu verwerten. Die Verwertung der Abfälle hat Vorrang vor der Beseitigung. Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei gefährlichen Abfällen sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.

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

### **7.1 Straßen und Wege**

Kernziel der Ausweisung des Bebauungsplanes ist die Errichtung einer Verbindungsstraße zwischen den Straßen „Untere Ritterstraße“ und „Riemenschneiderstraße“. Diese dient neben der bestehenden Riemenschneiderstraße der Erschließung des vorgesehenen Baugrundstücks.

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

## **7.2 Kanalisation**

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

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

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

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

## **7.3 Wasserversorgung**

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

Das Plangebiet wird an das bestehende Leitungsnetz angebunden.

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

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

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

## **7.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung**

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

Der zuständige Versorgungsträger ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

## **7.5 Fernmeldeanlagen**

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

Die Deutsche Telekom ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

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

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

## **7.6 Abfallentsorgung**

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

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

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

## **7.7 Geothermie (Erdwärme)**

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

## **7.8 Gasversorgung**

Das Projektareal ist bereits an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.

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

Die Gasversorgung Unterfranken GmbH ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

## **8. Bodenordnende Maßnahmen**

Die für die öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Grundflächen werden vor Baubeginn durch die Gemeinde Estenfeld erworben.

## **9. Immissionen / Emissionen**

### **9.1 Immissionen**

Für das Projektareal wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Büro Wölfel, Höchberg erarbeitet.

Auf Basis der ermittelten Schallimmissionen sind im Plangebiet keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zu stellen. Da während der Nacht jedoch Immissionen über 45 dB(A) zu erwarten sind, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer empfohlen.

Auf die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln wird verzichtet. Die schalltechnische Verträglichkeit geplanter Bauvorhaben ist durch den Bauherrn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen.

### **9.2 Emissionen**

Von benachbarten landwirtschaftlichen Anwesen können Lärm, Staub und Geruchsemissionen auch in Ausnahmen zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

## **10. Grünordnerische Festsetzungen**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Zur Befestigung von Stellplätzen und Wegeflächen wird die Verwendung von wasserdurchlässigen und offenporigen Belägen (rasen- oder drainverfugtes Pflaster, Rasengitter, Schotterrasen, sog. Ökopflaster o. ä.) empfohlen.

Einfriedungen sind als Zäune aus optisch durchlässigen Zaunelementen mit einer max. Höhe von 1,80 m zulässig.

Erforderliche Sichtdreiecke sind von Bepflanzung und Überbauung freizuhalten.

Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaumhochstamm zu pflanzen. Es sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Die Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung und Bewässerung von Grünanlagen wird empfohlen.

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

Die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksfläche ist bis spätestens 3 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

## **11. Weitere Hinweise**

### **11.1 Erdarbeiten/Bodendenkmäler**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Untere Ritterstraße“ liegt im Bereich des Bodendenkmals 208107 sowie in der Nähe verschiedener Baudenkmäler. (715909, 715911,...). Vor diesem Hintergrund sind Erd- und Bauarbeiten stets mit der gebotenen Sorgfalt durchzuführen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7.1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist

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

### **11.2 Pflanzungen**

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

Bei Bepflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume und tiefwurzelnde Sträucher einen Mindestabstand von 2,5 m zu bestehenden Versorgungsleitungen haben. Grundsätzlich sind die Festlegungen der DIN 18920 sowie die DVGW-Arbeitsblätter GW 125, G 462 und W 403 einzuhalten.

### **11.3 Altablagerungen**

Sollten Altablagerungen angetroffen werden, so sind sie in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu erkunden und zu beseitigen.

## 11.4 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Hausmüll, Grüngut, Bauschutt, Dieselöl, Benzin usw.) ist insbesondere auch die "Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen – Anlagenverordnung – AWSV" zu beachten und einzuhalten.

Aufgestellt:

**ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG**  
**Kühlenbergstraße 56**  
**97078 Würzburg**

Vorhabensträger:

**Gemeinde Estenfeld**  
**Untere Ritterstraße 6**  
**97230 Estenfeld**