

Teil C



## Gemeinde Estenfeld

(Landkreis Würzburg)

### 3. Änderung Bebauungsplan „An den Linden“

# BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:

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

Würzburg, den 14.03.2023  
geändert: 11.07.2023  
red. geändert

.....  


(Unterschrift)

## **Inhaltsverzeichnis:**

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Umfang der Planänderung</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Ausgleich der Grünordnung</b>	<b>7</b>
4.1	Pflanzmaßnahmen	7
4.2	Pflanzenliste	8
4.3	Pflege	8
<b>5.</b>	<b>Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>Bodenfunde (Art. 7 - 9 DSchG)</b>	<b>11</b>
<b>9.</b>	<b>Altablagerungen</b>	<b>11</b>
<b>10.</b>	<b>Immissionen</b>	<b>11</b>
<b>11.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>11</b>
<b>12.</b>	<b>Unterrichtung</b>	<b>11</b>
<b>13.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>12</b>

**Anlage 1: Liste der Träger öffentlicher Belange**

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Für das Gebiet „An den Linden“ in der Gemeinde Estenfeld besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2007. Dieser wurde in Teilbereichen bereits geändert, wobei der ursprüngliche Bebauungsplan grundsätzlich seine Gültigkeit behalten hat.

Die Gemeinde Estenfeld hat in ihrer Sitzung am 21.03.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans „An den Linden“ gefasst.

Im Bereich der 3. Änderung ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine überbaubare Grundstücksfläche, gewidmet als Allgemeines Wohngebiet „WA“, sowie eine private Grünfläche dargestellt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang am 24.03.2023 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Hierbei war zunächst vorgesehen, den Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen. **Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange vom 31.03.2023 bis 02.05.2023 eingegangenen Stellungnahmen sowie unter Würdigung aktueller Rechtsprechung wird das Verfahren jedoch im Regelverfahren durchgeführt. Die bereits vom 31.03.2023 bis 02.05.2023 durchgeführte Beteiligung (ursprünglich gem. § 3.2 bzw. § 4.2 BauGB) wird als frühzeitige Beteiligung gewertet.**

Die Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt durch die ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, Würzburg.

Die Größe des Umgriffs der Änderungsfläche beträgt ca. 1.042 m<sup>2</sup>, wobei es sich bei dem betroffenen Flurstück 4405/81 um ein in das bereits vollständig bebaute Baugebiet eingebettetes Areal handelt. Der Änderungsbereich schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung sowie im Norden an die freie Flur an und liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „An den Linden“.

Die vorliegend betroffene Fläche liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und wird weitestgehend entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „An den Linden“ in der Urfassung vom 18.07.2007 baulich genutzt: Festgesetzt ist eine überbaubare Grundstücksfläche mit der Widmung „WA“ für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie eine private Grünfläche.

Diese bauliche Nutzung wurde umgesetzt, wobei private Stützmauern, Teile eines Carports bzw. eines Stellplatzes und Teilflächen einer Terrasse die Baugrenze überlagern und in die private Grünfläche einragen.

Damit wurde die Fläche bereits baulich in Anspruch genommen und hat ihre bodenrechtliche Schutzwürdigkeit durch die damit einhergehende Versiegelung teilweise verloren.

Im Rahmen einer anlassbezogenen Kontrolle durch das Landratsamt Würzburg wurden die im Rahmen der privaten Baumaßnahmen erfolgten Abweichungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans festgestellt. Hierbei wurde auch festgestellt, dass neben der Überschreitung der Baugrenze auch die zulässige Höhe für private Stützmauern überschritten wurde. Da ein nach den örtlichen Feststellungen eingereichter Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen nicht beschieden werden konnte, sollen die Abweichungen im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans geheilt werden. Durch die Änderung werden zwar die Grundzüge des Bebauungsplanes betroffen, die Änderungen sind jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Die Änderung bezieht sich auf die Anpassung des Bebauungsplanes auf die tatsächlich erfolgte Bebauung. Hierbei soll sichergestellt werden, dass insbesondere im Bereich der ursprünglichen Grünordnung keine Defizite entstehen und die Änderungen auf ein erforderliches Minimum beschränkt bleiben.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „An den Linden“ umfasst eine Fläche von ca. 1.042 m<sup>2</sup>. Er liegt zwischen der Ortsstraße „Würzburger Straße“ im Süden, der bestehenden Bebauung im Osten und Nordosten sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen im Nordwesten und Westen.

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

Estenfeld liegt in unmittelbarer Nähe der Stadt Würzburg und stellt einen beliebten Wohnstandort am Rande des Regionalzentrums Würzburg dar.

In der Urfassung des Bebauungsplans war für Parzelle 33, diese umfasst die heutigen Flurstücke 4405/81 und 4405/33, ein Baurecht vorgesehen.

Im Hinblick auf die Prämisse des Flächensparens sowie die hohe Nachfrage nach Bauland wurde die Parzelle in zwei Baugrundstücke aufgeteilt und an zwei Bauwillige veräußert. Beide Parzellen sind zwischenzeitlich vollständig bebaut. Während die südliche Teilparzelle (Flurstück 4405/33) vollständig innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt, liegen Teile der nördlichen Parzelle (Flurstück 4405/81) in einer privaten Grünfläche.

Bei der Bebauung des Flurstücks 4405/81 war es aufgrund der anspruchsvollen Topografie (starke Hanglage) erforderlich Stützmauern zur Geländemodellierung anzuordnen. Um die Anordnung von Stellplätzen bzw. eines Carports auf dem Grundstück zu ermöglichen, war es weiterhin erforderlich Stützmauern und -konstruktionen zu errichten.

Diese liegen, nicht zuletzt aufgrund der durch die Parzellenteilung deutlich reduzierten Grundstücksgröße, jedoch im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche. Sowohl die Lage der Bauwerke in der privaten Grünfläche und somit außerhalb der Baugrenzen als auch die Höhe der Stützmauern weichen von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans ist es, den Plan an die tatsächlich erfolgte Bebauung anzupassen, ohne den Anforderungen der Grünordnung und des Naturschutzes des Urplans zu widersprechen.

### 3. Umfang der Planänderung

#### Baugrenzen:

Die Baugrenzen am nordwestlichen Rand des Flurstücks 4405/81 werden dahingehend angepasst, dass die bestehende Bebauung der Terrasse und des Carports bzw. Stellplatzes innerhalb der überbaubaren Flächen liegen. Somit wird die überbaubare Fläche um ca. 58 m<sup>2</sup> vergrößert. Im Gegenzug wird die Baugrenze am nordöstlichen Rand des Grundstücks zurückgenommen, sodass eine Substitution der privaten Grünflächen bzw. der überbaubaren Flächen entsteht.

#### Private Grünflächen, § 9(1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB:

Die grundsätzlichen Pflanzgebote gemäß Festsetzung B.1 des Grünordnungsplans werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht angepasst. Es wird jedoch die Anordnung von Stützmauern im Bereich der privaten Grünflächen auf Flurnummer 4405/81 zugelassen.

Da es durch die Errichtung der Stützmauer, innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche, zu einer Beeinträchtigung der Natur- und Landschaft kommt, wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belang ein Ausgleich gefordert.

Um einen entsprechenden Ausgleich herzustellen beinhaltet der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „An den Linden“ konkrete Vorgaben zu Pflanzmaßnahmen auf dem Flurstück 4405/81.

#### Stützmauern, § 9(1) Nr. 25 und Art. 91(1) Nr. 4 BayBO:

Die grundsätzlichen Festsetzungen des Grünordnungsplans werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht angepasst. Es wird jedoch Flurnummer 4405/81 zugelassen, dass die maximale Ansichtshöhe für Stützmauern auf 3,5 m erhöht wird.

## **4. Ausgleich der Grünordnung**

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „An den Linden“ wird hinsichtlich des Natur- und Landschaftsschutzes ein Ausgleich erforderlich, da entgegen dem ursprünglichen Bebauungsplan private Grünflächen überbaut wurden und Stützmauern in der privaten Grünfläche errichtet wurden.

Aufgrund dessen werden konkrete Vorgaben zu Pflanzmaßnahmen und entsprechende Pflegemaßnahmen auf Flurstück 4405/81 getroffen.

Die ursprünglich festgesetzte Grünordnungsmaßnahmen des Bebauungsplanes „An den Linden“ bleiben gültig und sind, falls noch nicht geschehen, herzustellen und zu erhalten.

### **4.1 Pflanzmaßnahmen**

Im Bebauungsplan zur 3. Änderung ist unter A. Festsetzung nach §9(1) BauGB 4. Grünordnungsplanung und Punkt B. Textliche Festsetzung 1.2 eine Fläche für Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind im Frühjahr 2024 Pflanzungen gemäß Vorgaben herzustellen.

Die Pflanzung ist aufgrund der steilen Hanglage mit bodendeckenden Gehölzen, Kleinsträuchern und Stauden gemäß Pflanzenliste (4.2 der Begründung) herzustellen.

Die Pflanzung soll eine artenreiche Pflanzung darstellen, sodass ein Mehrwert für Natur und Landschaft entsteht. Auf Grund dessen sind mindesten zehn verschiedene Gattungen aus der Pflanzenliste zu verwenden. Jede verwendete Pflanzgattung muss auf der Gesamtfläche mindestens fünfmal vorkommen. Diese Vorgabe soll der langfristigen Sicherung einer artenreichen Pflanzung dienen.

Die Pflanzenstückzahl pro Quadratmeter beträgt mindestens fünf. Es ist eine Pflanzung von mindestens 200 Pflanzen innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Fläche vorzunehmen.

Auf der Fläche bereits gepflanzte oder wild aufgegangene Gehölze sind zu erhalten.

Die Muschelkalkmauer ist in offenen Fugen zu begrünen. Bereits vorhandene Fugenbegrünung ist zu fördern und langfristig zu erhalten.

## 4.2 Pflanzenliste

Die Gehölze und Stauden müssen den Gütebestimmungen der FLL entsprechen.

Gehölze:

*Vinca minor*

*Vinca major*

*Cytisus decumbens*

*Spirea japonica*

*Symphoricarpos chenaultii*

*Potentilla fruticosa*

*Hypericum calycinum*

Stauden:

*Stachys byzantina*

*Thymus vulgaris*

*Sedum reflexum*

*Euphorbia seguieriana*

*Geranium renardii*

*Geranium x cantabrigiense*

*Geranium sanguineum*

*Nepeta x faassenii*

*Alyssum saxatile*

*Phuopsis sylosa*

*Prunella grandiflora*

*Artemisia schmidtiana*

*Phlomis russeliana*

## 4.3 Pflege

Das Anwachsen der Pflanzen ist durch bedarfsgerechte Bewässerung und Pflege sicher zu stellen. Spätestens im letzten Herbst 2024 muss ein Durchtrieb der Gehölze und ein Austreiben der Stauden zu erkennen sein.

Die Pflanzung ist so zu pflegen, dass diese dauerhaft erhalten bleibt. Bei Ausfall der Pflanzen sind diese zu ersetzen. Es muss langfristig eine artenreiche Pflanzung erhalten bleiben.



Die Pflanzung ist je nach Bedarf regelmäßig zu wässern. Ein Pflegeschnitt ist einmal jährlich, im Anschluss an die Winterperiode, durchzuführen. So bietet die Pflanzung den Winter über Lebensraum für Kleintiere.

Bei Bedarf muss eine Fachfirma mit der Pflanzung und der Pflege beauftragt werden.

## 5. Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren durchgeführt.

Einem Verlust an privater Grünfläche wird durch die Verschiebung der Baugrenzen und der hiermit einhergehenden Flächensubstitution vermieden. Die für die Pflanzung einer Hecke vorgesehenen Flächen werden hiervon nicht tangiert. **Zusätzlich werden weitere Pflanzmaßnahmen festgesetzt.**

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.

## **6. Geplante bauliche Nutzung**

Änderungen der zulässigen baulichen Nutzung sind im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht vorgesehen.

## **7. Bebauung**

Durch die 3. Änderung wird die Errichtung von Stützmauern mit einer Ansichtshöhe von bis zu 3,50 m – auch in den privaten Grünflächen – ermöglicht.

## **8. Bodenfunde (Art. 7 - 9 DSchG)**

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Anpassungen.

## **9. Altablagerungen**

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Anpassungen.

## **10. Immissionen**

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Anpassungen.

## **11. Umweltbericht**

Für die im Regelverfahren durchgeführte 3. Änderung des Bebauungsplans „An den Linden“ wird kein gesonderter Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB erstellt. Es wird auf den Umweltbericht der in der Begründung zum Urplan integriert ist verwiesen. Diese Begründung wird den Unterlagen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes beigelegt.

## **12. Unterrichtung**

Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, auf die im Bauleitverfahren verwiesen wird, sind in der für das Bauleitverfahren geltenden Fassung bei der Gemeinde auf Nachfrage oder zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.

## 13. Verfahren

Der Gemeinderat Estenfeld hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.03.2023 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans "An den Linden" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange vom 31.03.2023 bis 02.05.2023 eingegangenen Stellungnahmen sowie unter Würdigung aktueller Rechtsprechung wird das Verfahren jedoch im Regelverfahren durchgeführt. Die bereits vom 31.03.2023 bis 02.05.2023 durchgeführte Beteiligung (ursprünglich gem. § 3.2 bzw. § 4.2 BauGB) wird als frühzeitige Beteiligung gewertet.

Der **Vorentwurf** der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.03.2023 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 31.03.2023 bis 02.05.2023 öffentlich ausgelegt.

Bekanntmachung zur Auslegung: 24.03.2023.

Zeitgleich wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.07.2023 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Bekanntmachung zur Auslegung: \_\_\_\_.

Zeitgleich wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Gemeinde Estenfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_ die 3. Änderung des Bebauungsplans "An den Linden" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans "An den Linden" wurde am \_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Estenfeld, den .....

.....  
1. Bürgermeisterin  
(Rosalinde Schraud)

## ANLAGE 1

### Liste der Träger öffentlicher Belange

1	Bayernwerk AG, Netzcenter Marktheidenfeld
2	Bund Naturschutz in Bayern e.V.
3	Deutsche Telekom Technik GmbH
4	Gemeinde Kürnach
5	Gemeinde Rottendorf
6	Landesbund für Vogelschutz in Bayern (LBV) e. V.
7	Landratsamt Würzburg, Bauamt
8	Landratsamt Würzburg, Kreisbrandrat, Michael Reitzenstein
9	Landratsamt Würzburg, Kreisheimatpflege Frau Adelman
10	Mainfranken Netze GmbH
11	Markt Rimpar
12	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
13	Regionaler Planungsverband Würzburg, Landratsamt Main-Spessart
14	Stadt Würzburg
15	Vodafone Kabel Deutschland GmbH
16	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg