

Gemeinde Estenfeld
Landkreis Würzburg

Begründung zur Grünordnung

zum
Bebauungsplan
„Alte Gärtnerei“



Inhalt

1	Beschreibung der Planung.....	3
2	Natürliche Vorgaben – Bestandsaufnahme.....	4
2.1	Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung.....	4
2.2	Relief, Gestein, Boden	4
2.3	Klima, Luft	4
2.4	Wasserhaushalt	5
2.5	Vegetation im Plangebiet	5
2.6	Tierwelt	5
2.7	Landschafts- und Ortsbild	6
2.8	Mensch.....	6
2.9	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	6
2.10	Besonders geschützte Bereiche	6
3	Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	7
3.1	Versiegelung und Überbauung des Bodens / Wasserhaushalt.....	7
3.2	Verlust und Störung vorhandener Lebensräume	7
3.3	Veränderung des natürlichen Geländes	8
3.4	Landschafts- und Ortsbild	8
4	Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....	8
5	Ermittlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen	9
5.1	Bestand	9
5.1.1	Vegetation.....	9
5.1.2	Tierwelt	10
5.2	Nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten	10
5.3	Nach der Vogelschutzrichtlinie geschützte Arten	10
5.4	Maßnahmen zur Verminderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	10
5.4.1	Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung	11
6	Alternative Planungsmöglichkeiten	12
	Quellenverzeichnis.....	13
	Gesetzliche Grundlagen.....	13

1 Beschreibung der Planung

Die Gemeinde Estenfeld beabsichtigt für den Gemeindeteil Estenfeld auf einer ungenutzten Fläche gegenüber der Gärtnerei Wolz die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“.

Hierzu beschloss die Gemeinde am 12.03.2024 für den Gemeindeteil Estenfeld die Freifläche umgriffen von der bestehenden Siedlungsbebauung den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Alte Gärtnerei“ aufzustellen. Das Plangebiet wird dabei als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 3880, 3889, 3887 und 5490 der Gemarkung Estenfeld einbezogen. In der Sitzung vom 12.03.2024 wurde der Vorentwurf für den Bebauungsplan vorgestellt und durch den Gemeinderat gebilligt.

Mit dem städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“ und der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Ingenieurbüro Planungsschmiede Braun in Würzburg-Lengfeld beauftragt.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Planungsregion Main-Rhön und wird der naturräumlichen Haupteinheit der Mainfränkischen Platten zugeordnet. Innerhalb der Haupteinheit gehört der Untersuchungsraum der naturräumlichen Untereinheit Wern-Lauer-Platte an.

Der Geltungsbereich ist umgriffen von bestehender Siedlungsbebauung. Beim Geltungsbereich handelt es sich um ehemalige Flächen der Gärtnerei, wird momentan nicht genutzt, beziehungsweise dient in Teilen als Abstell- und Lagerfläche.

Im Ballungsraum um Würzburg ist der Bedarf nach Bauplätzen hoch und der Verdichtungsraum ist ein attraktiver Raum für junge Familien. Die Gemeinde Estenfeld erstellt den Bebauungsplan für das Baugebiet „Alte Gärtnerei“, da dies besonders für die städtebauliche Entwicklung der Kommune erforderlich ist und um die Nachfrage nach Bauplätzen zu bedienen.

Laut § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und die Nachverdichtung zur Innenentwicklung der Gemeinden soll priorisiert werden. Das Bebauungsgebiet fördert die Nachverdichtung, welche auch laut Regionalplan der Region Würzburg (2) ausdrücklich erwünscht ist und schont damit die freie Feldflur an den Siedlungsändern um gleichzeitig wertvollen Wohnraum in einer zukunftsorientierten Lage zu schaffen.

Vor dem Hintergrund des Verdichtungsraums rund um Würzburg soll es Bauwilligen ermöglicht werden, vor Ort sesshaft zu werden und die Gemeinde durch deren Finanzkraft zu stärken. Ziel ist es, das Abwandern Bauwilliger zu verhindern und Bauwilligen vor Ort Bauflächen zur Verfügung zu stellen und einen Zuzug zu ermöglichen.

Vor allem jungen Leuten und Familien soll es möglich gemacht werden Wohnraum zu erwerben und somit als Steuerzahler, viel mehr noch aber als bedeutender Bestandteil des sozialen Gefüges der Gemeinschaft, am Ort angesiedelt werden. Es ist Aufgabe der Gemeinde, Bauland für Bauwerber zur Verfügung zu stellen. Hierbei werden grundsätzlich die Erforderlichkeit der Bauleitplanung sowie das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Die Verantwortlichen der Gemeinde Estenfeld sehen sich in der Pflicht, die stetige Nachfrage zu bedienen, um Einwohner am Standort zu halten, Zuzüge zu generieren und Abwanderungen zu verhindern.

Durch die Durchführung des Bauleitplanverfahrens mit dem Planziel einer Ausweisung Reiner Wohngebietsflächen soll die zukünftige Entwicklung in städtebaulicher Hinsicht gelenkt werden.

Die Flächen werden als Reine Wohngebietsflächen nach § 3 BauNVO festgesetzt. Durch die Beschränkung auf möglichst wenige Festsetzungen soll ein schlanker Bebauungsplan mit breitgefächerten Möglichkeiten für Bauwillige entstehen.

2 Natürliche Vorgaben – Bestandsaufnahme

2.1 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Planungsgebiet befindet sich in der Region Würzburg und wird der naturräumlichen Haupteinheit der Mainfränkischen Platten zugeordnet. Innerhalb der Haupteinheit gehört der Untersuchungsraum der naturräumlichen Untereinheit Wern-Lauer-Platte an.

Der Landschaftsraum gehört zum Hydrogeologischen Großraum West- und süddeutsches Schichtstufen- und Bruchschollenland im Raum Süddeutscher Buntsandstein und Muschelkalk. Charakteristisch Überwiegend Parabraunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss). Der Baugrundtyp sind bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert. Der Übergang zum Naturraum Steigerwald ist fließend.

Der Geltungsbereich liegt im Landkreis Würzburg und gehört zur Gemeinde Estenfeld. Das Plangebiet hat eine Fläche von 7.830 m² und liegt im westlichen bestehenden Siedlungsgebiet. Gegenwärtig wird die betreffende Fläche nicht genutzt, beziehungsweise dient in Teilen als Abstell- und Lagerfläche.

2.2 Relief, Gestein, Boden

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Mainfränkischen Platten. Der Untergrund besteht fast durchweg aus Parabraunerde aus grusführendem Schluff bis Ton (Sedimentgestein). Darunter befindet sich fast ausschließlich Kalkgestein.

Das Gelände fällt leicht von ca. 246,8 m üNN im Osten auf ca. 242,2 m üNN im Westen ab, was kein Problem darstellt, da die Gebietslänge circa 260 Metern entspricht, gravierender ist der Abfall des Geländes von Nord (245,1 m üNN) nach Süd (241,3 m üNN) auf einer Breite von circa 15 Metern.

2.3 Klima, Luft

Das Klima in der Wern-Lauer-Platte ist kontinental geprägt und als mild-gemäßigt mit einer mittleren Jahresmitteltemperatur von ca. 8-10 °C zu beschreiben. Dieses Gebiet ist eines der trockensten und zugleich sommerwärmsten Gebiete mit einem Jahresniederschlag von 450 bis 550 mm. Die vorwiegende Windrichtung ist West bis Südwest, was durch die Ausrichtung des Maintals noch verstärkt wird.

2.4 Wasserhaushalt

Die natürliche Entwässerung erfolgt derzeit zum tiefsten Punkt, dieser liegt in der süd- bis südöstlichen Kante des Plangebietes. Das Wasser folgt dem Geländeverlauf und versickert oberflächlich.

Der räumliche Geltungsbereich berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung, kein Heilquellenschutzgebiet und kein Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiet. Außerdem liegt das geplante Gebiet nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets.

2.5 Vegetation im Plangebiet

Gegenwärtig wird die betreffende Fläche nicht genutzt, beziehungsweise dient als Abstell- und Lagerfläche für die gegenüberliegende Gärtnerei. Die vorhandene Vegetation im Geltungsbereich ist durch ehemalige menschliche Nutzung geprägt und liegt größtenteils Brach.

Die potentielle natürliche Vegetation, d.h. das Klimaxstadium der natürlichen Vegetationsentwicklung, das sich nach Beendigung der Nutzung einstellt, bildet hier:

Waldmeister-Buchenwald im Wechsel mit Waldgersten-Buchenwald

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

2.6 Tierwelt

Genauere Aussagen zum Bestand der Tierwelt liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Da es sich um Flächen mitten in der Siedlungsbebauung bzw. nicht genutzte Brachflächen innerhalb von Estenfeld handelt, mit potenziell geeigneten Strukturen für Vögel und Fledermäuse wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Diese wurde durch das Fachbüro PLÖG GbR, Obere Rehwiese 5, 97279 Prosselsheim durchgeführt und dabei die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Die Ergebnisse werden im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der PLÖG GbR gesammelt und sind vollwertiger Bestandteil der verfahrensgegenständlichen Planungsunterlagen. Die gewonnenen Erkenntnisse und daraus resultierenden Maßnahmen sind als Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt.

2.7 Landschafts- und Ortsbild

Das Landschafts- und Ortsbild des Geltungsbereichs wird geprägt durch:

- die im Norden, Süden und Westen angrenzende Wohnbebauung
- der östlich gelegenen Straße und die dahinterliegende Gärtnerei

Gegenwärtig liegt die betreffende Fläche größtenteils brach, nur der östliche Bereich wird als Lagerfläche und Abstellfläche der gegenüberliegenden Gärtnerei genutzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Gehölzbestände oder sonstige gliedernde Strukturen.

Die Flächen des Plangebietes werden aktuell als Brachfläche klassifiziert und sind von keiner Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Aufgrund des direkten Anschlusses an die bestehende Bebauung bestehen keine Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild, da die ungenutzte Bestandsfläche lediglich nachverdichtet und in die umliegende Bebauung eingefügt wird.

2.8 Mensch

Bei der Fläche des Plangebiets handelt es sich um Privatgrundstücke, die keine Auswirkungen auf die Erholungs- und Freizeitnutzung hat.

2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es befinden sich keine Baudenkmale, Bodendenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles im Umfeld des Geltungsbereichs.

Im weiteren Umgriff befindet sich die katholische Pfarrkirche St. Mauritius, Baudenkmal D-6-79-130-32, sowie das Bodendenkmal D-6-6126-0025.

Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Würzburg als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.

Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

2.10 Besonders geschützte Bereiche

Es sind keine Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH) und Vogelschutzgebiete (SPA) des EU-weiten Netzes Natura 2000 sowie keine Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG) oder Naturparks im Geltungsbereich vorhanden.

Innerhalb der Geltungsbereichsflächen liegen keine kartierten Biotope des Flachlands.
(Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 2020)

3 Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die wesentlichen negativen Auswirkungen der neuen Wohnbebauung auf den Naturhaushalt, seine Faktoren und deren Wechselwirkungen entstehen durch:

- Versiegelung und Überbauung (GRZ 0,6 WR)
- Verlust und Störung vorhandener Lebensräume
- Veränderung des natürlichen Geländes

Sie belasten den gesamten Naturhaushalt und dessen natürliche Regelleistungen bzw. natürliche Leistungsfähigkeit, vor allem die Filterung, Pufferung und Speicherung von Niederschlagswasser, Grundwasserneubildung und Lebensraum für eine Vielzahl von Bodenorganismen sind betroffen.

3.1 Versiegelung und Überbauung des Bodens / Wasserhaushalt

Die maßgeblichen Beeinflussungen treten durch die Errichtung von Gebäuden und Erschließungsanlagen durch Straßen, Parkplätze, Gehwege in Form von Versiegelung auf, u.a. durch:

- Unterbindung des Gasaustausches Boden – Luft mit Unterbindung der natürlichen Regelleistungen des Bodens
- Inaktivierung von Bodenleben – Verlust von Lebensraum
- Potentielle Abflussverstärkung des Niederschlagswassers, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate

Durch die geplante zulässige Versiegelung können im Geltungsbereich potentiell 60 % der WR-Flächen überbaut und versiegelt werden. Der künftige, reale Versiegelungsgrad ist nicht genau zu kalkulieren. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass die zulässige Grundflächenzahl ausgenutzt wird.

3.2 Verlust und Störung vorhandener Lebensräume

Durch das Plangebiet gehen der Natur etwa 4.603 m² Fläche verloren.

Ein Gefährdungspotential seltener oder gefährdeter Pflanzenarten ist als sehr gering bis nicht vorhanden einzustufen.

Da es sich um einen potentiellen Lebensraum für Vögel und Fledermäuse handeln könnte, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich.

Durch die Einhaltung der Verringerungsmaßnahmen, vorgeschlagen durch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, kann der Eingriff so schonend wie möglich von statten

gehen, ohne dadurch großen Schaden an den örtlichen Populationen zu verüben. (PLÖG GbR, 2023)

Konkrete Maßnahmenbeschreibungen finden sich im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der PLÖG GbR, 2023, der vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist.

3.3 Veränderung des natürlichen Geländes

Im Zuge geplanter Bebauung entstehen voraussichtlich geringfügige Veränderungen der Oberflächengestaltung des natürlichen Geländes.

3.4 Landschafts- und Ortsbild

Das Landschafts- und Ortsbild des Geltungsbereichs wird geprägt durch:

- die im Norden, Süden und Westen angrenzenden Wohnbebauung
- den östlich gelegenen Riemenschneiderstraße

Aufgrund des direkten Anschlusses an die bestehende Bebauung bestehen keine Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild, da der Ortsbereich lediglich nachverdichtet und somit ins Ortsbild eingepasst wird.

4 Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs sind innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplans vorgesehen und festgesetzt.

Der Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen liegt in der Festsetzung einer privaten Pflanzenpflicht.

Mit folgenden Maßnahmen werden Einwirkungen auf lokale Populationen sowie den Naturhaushalt gemindert:

- Für Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze zu verwenden
- Auf den privaten Flächen ist je 200 m² unbebauter Grundstücksfläche an geeigneter Stelle ein Hochstamm zu pflanzen
- Mindestbegrünung der Privatflächen
- Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken
- Ansaat von bienenfreundlichem Saatgut

5 Ermittlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung. Die notwendigen Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurden vorgenommen. Einzelheiten gehen aus der Planzeichnung und den textlichen Ausführungen hervor.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, ist nicht begründet. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt.

Der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung ist eine Begründung zur Grünordnung sowie ein Umweltbericht beigelegt, deren Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist. Außerdem enthalten die Planunterlagen eine Ausgleichsberechnung.

§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, weshalb im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanaufstellung darauf geachtet wurde, den Versiegelungsgrad so gering als möglich zu halten.

Bei den Pflanzgeboten wird ausschließlich auf eine standortheimische Pflanzenauswahl gedrungen, um heimischer Flora und Fauna günstigere Lebensbedingungen zu ermöglichen.

5.1 Bestand

Aktuell befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“ nicht genutztes Grünland, beziehungsweise Brachland.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Großlandschaft „Südwestliche Mittelgebirge/ Stufenland“ und wird der naturräumlichen Haupteinheit der Mainfränkischen Platten zugeordnet. Innerhalb der Haupteinheit gehört der Untersuchungsraum der naturräumlichen Untereinheit Wern-Lauer-Platte an.

Gegenwärtig wird die betreffende Fläche nicht genutzt, beziehungsweise in Teilen als Lager- und Abstellfläche der gegenüberliegenden Gärtnerei beansprucht. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung liegt zentral in der bestehenden Siedlungsbebauung von Estenfeld. Nördlich, südlich und westlich grenzt die Wohnbebauung an. Zudem wird der Geltungsbereich durch die östlich angrenzende Straße Riemenschneiderstraße begrenzt.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Flächen der Grundstücke Fl.Nr. 3880, 3889, 3887 und 5490 der Gemarkung Estenfeld einbezogen. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst insgesamt 7.830 m² inklusive Ausgleichsfläche.

5.1.1 Vegetation

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden keine geschützten Vegetationsformen gefunden.

Die vorhandene Vegetation im Geltungsbereich ist durch menschliche Nutzung geprägt. Die potentielle natürliche Vegetation, d.h. das Klimaxstadium der natürlichen Vegetationsentwicklung, das sich nach Beendigung der Nutzung einstellt, bildet hier:

Waldmeister-Buchenwald im Wechsel mit Waldgersten-Buchenwald

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

5.1.2 Tierwelt

Entsprechend dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Umweltbüros PLÖG GbR sind durch das Vorhaben Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie potenziell betroffen.

Die alten Gebäude im Geltungsbereich weisen alle potenzielle Quartierstrukturen für Fledermäuse auf. Ob eine aktuelle Nutzung besteht, konnte aufgrund der Einschränkungen vor Ort (Einbruchgefahr, Materiallagerung) nicht festgestellt werden, kann aber auch nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

Es wurde im Schuppen ein Vogel-Nistplatz festgestellt. Auch andere offene Gebäudeteile bieten Nistmöglichkeiten für gebäudebewohnende Arten, es wurden aber keine weiteren Nester gefunden. Der Gehölzrest am Gewächshaus bietet die Möglichkeit für Freinester, es wurden allerdings keine festgestellt. Vorkommen geschützter Arten sind nicht nachgewiesen und nicht zu erwarten.

Es werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

5.2 Nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten

Im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Pflanzenarten sind nicht betroffen. Das Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Tierarten ist nicht nachgewiesen.

5.3 Nach der Vogelschutzrichtlinie geschützte Arten

Vorkommen nach der Vogelschutzrichtlinie geschützter Arten sind nicht bekannt. Anhand einer Begehung können Bodenbruten ausgeschlossen werden.

5.4 Maßnahmen zur Verminderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Da es sich um einen potentiellen Lebensraum für Vögel und Fledermäuse handeln könnte, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich.

Diese wurde durch das Fachbüro PLÖG GbR, Obere Rehwiese 5, 97279 Prosselsheim durchgeführt und dabei die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Mit folgenden Maßnahmen werden Einwirkungen auf lokale Populationen sowie den Naturhaushalt gemindert:

- Für Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden
- Der Versiegelungsgrad ist auf ein Mindestmaß zu beschränken
- Auf den privaten Flächen ist je 200 m² unbebauter Grundstücksfläche an geeigneter Stelle ein Hochstamm zu pflanzen
- Mindestbegrünung der Privatflächen
- Ansaat von bienenfreundlichem, regionalem Saatgut

Die Ergebnisse werden im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der PLLÖG GbR gesammelt und sind vollwertiger Bestandteil der verfahrensgegenständlichen Planungsunterlagen. Die gewonnenen Erkenntnisse und daraus resultierenden Maßnahmen sind als Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt.

Weitere Ausführungen sind dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

5.4.1 Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Vorkehrungen werden durchgeführt, um Gefährdungen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen und die kontinuierliche ökologische Funktionalität zu sichern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der im Folgenden aufgeführten Vorkehrungen.

V1: Beantragen einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung i.S.v. § 45 Abs 7 Nr. 5 BNatSchG

Aufgrund der Struktur der zum Rückbau vorgesehenen Gebäude (inkl. Keller) ist es nicht möglich, die Anwesenheit von Einzelindividuen zum Zeitpunkt des Abrisses hinreichend auszuschließen. Daher sollte, unter Einbezug der im Weiteren beschriebenen Schutzmaßnahmen, ein artenschutzrechtlicher Ausnahmeantrag gestellt werden.

V2: Aufhängen von Fledermauskästen

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Nahumfelds des Geltungsbereichs als potenzielle Fledermauslebensstätte sollten auf dem gegenüberliegenden Grundstück (FlSt. 3877) insgesamt 8 Fledermauskästen (4

Spaltenquartiere und 4 Höhlenquartiere) an den Gärtnerei- und Wohngebäuden des Besitzers aufgehängt werden.

V3: Artschonender Rückbau der Gebäude

Der Rückbau der Gebäude sollte unter Berücksichtigung folgender Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen stattfinden:

- Durchführen der Rückbauarbeiten zur Aktivitätsphase der Fledermäuse, zwischen April und September

Schulung mindestens eines Teils der Arbeiter im Umgang mit Fledermausfinden, Erstellen eines Notfallplans

Händisches Entfernen der in den Gebäuden gelagerten Materialien und Geräten unter Beachtung potenziell anwesender Fledermäuse

- Abdecken der Dachschindel der Gebäude 2-3 Tage vor Beginn des Rückbaus
- Entfernen des Rotschwanz-Nests vor Beginn der Brutperiode (vor März), regelmäßige Kontrolle auf neuangelegte Nester, welche vor Beginn der Brutaktivität entfernt werden.

V4: Integration von dauerhaften Fledermausquartieren in die neuen Gebäude

An den neu errichteten Gebäuden sollten Quartiere für Fledermäuse geschaffen werden. Die Art, Ausgestaltung und Anzahl soll vor Beginn der Bauarbeiten mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und dem beauftragten Architekten abgestimmt werden. Diese können beinhalten:

- Gestaltung eines Teiles des Dachstuhl für Fledermäuse (inkl. Einflugmöglichkeiten)
- Einbau künstlicher Quartierstrukturen in das Mauerwerk („Fledermaus-Einbausteine“)
- Anbringen künstlicher Fledermausquartiere an die Gebäudefassaden
- Ebenfalls abzustimmen ist eine fledermausgeeignete Außenbeleuchtung der neu errichteten Gebäude (warmweißes bis Bernsteinfarbenes Licht, Abstrahlungswinkel nur unterhalb der Horizontale)

6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es sind keine alternativen Flächen in der Gemarkung vorhanden, die für die Schaffung von neuem Bauland infrage kommen. Auch Baulücken sind keine vorhanden.

Im Falle eines Verzichts der Bebauungsplanumsetzung wird der Geltungsbereich weiterhin brach liegen.

Quellenverzeichnis

LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: Bayern-Atlas.

URL: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> (Abrufdatum 04.12.2023)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2012): Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns
Erläuterungen zur Übersichtskarte 1 : 500 000

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern.

URL: <https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/index.htm>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (2020):
Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Stand 2020.

BGR (2015): Hydrogeologische Großräume und Räume in Deutschland.

URL: https://www.bgr.bund.de/DE/Themen/Wasser/Projekte/abgeschlossen/Beratung/Hydraum/hyraum_projektbeschr.html#:~:text=Insgesamt%20wurde%20das%20Gebiet%20der,%2C%20den%20hydrogeologischen%20Einheiten%2C%20zusammen.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (2008): Regionalplan Region Würzburg (2).

WeatherSpark: Klima und durchschnittliches Wetter das ganze Jahr über in Estenfeld
Deutschland. <https://de.weatherspark.com/y/67334/Durchschnittswetter-in-Estenfeld-Deutschland-das-ganze-Jahr-%C3%BCber> (Abrufdatum 03.08.2023)

Gesetzliche Grundlagen

BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BayBO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist

PlanZV, vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Würzburg, 08.10.2024

Anerkannt:

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Falkenstraße 1
97076 Würzburg

Gemeinde Estenfeld

Bearbeitet:

Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur

Rosalinde Schraud, 1. Bürgermeisterin