

Markt Rimpf
Schlossberg 1
97222 Rimpf

Bebauungsplan „Bickelsgraben“ OT Maidbrunn

Teil D: Begründung

Status: Satzungsbeschluss
Index 1-0-0, Version 23.01.2020

Bebauungsplan LA01
Index 1-0-0 vom 23.01.2020

Ausgleichsflächenbebauungsplan LA02
Index 1-0-0 vom 31.01.2019

röschert
architektur + ingenieurbau

Moltkestraße 7
97082 Würzburg

Telefon 0931 30458 0

info@roeschert.de
www.roeschert.de

Veränderungsnachweis

Index	Datum	Name	Änderung
1-0-0	23.01.2020	mw	Einarbeiten Änderungen aus 3. Auslegung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Ziele und Zweck der Planung	4
B. Aufstellungsgrund und -beschluss	5
C. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
D. Geltungsbereich	6
E. Bodenordnung	7
F. Beschreibung des zu untersuchenden Gebietes	7
F.1 Lage des Gebietes und Topographie	7
F.2 Baugrund	8
F.3 Bauliche Nutzung	8
F.4 Bestehende Infrastruktur	8
G. Geplante bauliche Nutzung	8
G.1 Art der Bebauung	8
G.2 Maß der Bebauung	8
G.3 Bauweise	9
G.4 Vollgeschoss	9
G.5 Dachform, -gauben und -gestaltung	9
G.6 Wand- und Firsthöhen der Gebäude	9
G.7 Fassadengestaltung	10
G.8 Überbaubare Fläche	10
G.9 Geländeänderungen	10
G.11 Aufschüttungen und Abtragungen zur Herstellung des Straßenbaukörpers	10
G.12 Unzulässige Anlagen	10
G.13 Einfriedungen	10
G.14 Bepflanzung	11
G.15 Schallschutz	11
G.16 Niederschlagswasser	11
G.17 Wohneinheiten	11
H. Erschließung	11
H.1 Versorgungsleitungen	11
H.2 Straßen und Wege	13
H.3 Müllentsorgung	13
H.4 Feuerwehr	14
H.5 Öffentliche Grünflächen	14
H.6 Grünflächen auf den Privatgrundstücken	14
H.7 Öffentliche Einrichtungen	14
I. Finanzielle Auswirkungen	14
I.1 Erschließungskosten	14

I.2 Nachfolgekosten	15
K. Grünordnung und Ausgleichsflächen	15
K.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	15
K.2 Pflanzgebote für öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	18
K.3 Pflanzgebote für Grünflächen auf den privaten Grundstücken (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	19
K.4 Vollzugsfristen	19
K.5 Hinweise für die Grünordnung	19
K.6 Ausgleichsflächen	19
K.7 Flächenbilanz	19
L. Emissionen und Immissionen	20
L.1 Gewerbelärm	20
L.2 Verkehrslärm	20
M. Artenschutzrechtliche Prüfung	21
N. Umweltbericht	23
O. Hinweise	23
O.1 Bodendenkmalpflege	23

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros Wölfel von 08/2019
- Anlage 2 Bestandsplan Biotoptypen 01/2019
- Anlage 3 Fachbeitrag spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) 01/2019
- Anlage 4 Umweltbericht mit Pflanzliste 01/2019
- Anlage 5 Nachweis HBS Verkehrsknoten 02/2017

A. Ziele und Zweck der Planung

Der Markt Rimpar plant im Ortsteil Maidbronn das Wohngebiet „Bickelsgraben“ auszuweisen.

Die Region Würzburg ist – belegt z.B. durch den Familienatlas 2012 oder den Zukunftsatlas 2016 – eine stabile Region, die bei Wohnsituation und Wohnumfeld eine vordere Position einnimmt und hohe Zukunftschancen hat.

Damit diese Tendenz so bleibt, müssen weiterhin Wohnbaugebiete ausgewiesen werden und die Infrastruktur für eine stabile Bevölkerungsentwicklung geschaffen werden.

Der Markt Rimpar trägt den raumordnerischen Belangen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Rechnung, indem er seine weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem ÖV-Anschluss konzentriert (Grundsatz A II 1.2 RP 2 und Ziel 2.2.8 LEP).

Bei der Auswahl der Flächen wurde auf eine möglichst geringen Flächen- und Ressourcenanspruchnahme geachtet. Durch die Überplanung des Baugebietes wird man der besonderen Bedeutung der Weiterentwicklung der Siedlungseinheiten nach dem LEP Bayern gerecht.

Dabei wurde im Besonderen auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild geachtet. Dem Grundgedanken der organischen Siedlungsentwicklung entspricht die Ausweisung der überplanten Flächen.

Die Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur (Innenentwicklung) wurde angestrebt, ist jedoch nicht umsetzbar.

In Maidbronn sind derzeit ca. 18 Baugrundstücke vorhanden, die noch nicht bebaut sind. Die genauen Flächen und die aktuelle Baulandsituation sind der Bauverwaltung bekannt.

Diese Baugrundstücke befinden sich alle in privater Hand, so dass der Markt Rimpar keinen Einfluss auf die Vermarktung bzw. Bebauung dieser Baulücken im Altort hat.

Die Privateigentümer haben derzeit keine Verkaufsabsichten, somit stehen diese Flächen dem freien Markt nicht zur Verfügung. In persönlichen Gesprächen wurden die Eigentümer zur Bebauung oder zum Verkauf bewegt, leider bisher ohne Erfolg.

Bei Anfragen von Bauwerbern bei der Bauverwaltung gibt diese die Kontaktdaten der Eigentümer von unbebauten Grundstücken innerorts weiter. Dadurch konnten in den letzten Jahren 9 Baulücken geschlossen werden.

Alternativstandorte zum geplanten Wohngebiet „Bickelsgraben“ sind aus nachfolgenden Gründen nicht vorhanden. Entweder sprechen Immissionsschutz (Sportanlagen oder Verkehrslärm), Hochwasserabflussbereiche der Pleichach oder Nicht-Verfügbarkeit der Grundstücke (Privatbesitz) dagegen. Die überwiegende Mehrzahl der Grundstücke (Straßengrundstücke ausgenommen) befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeindegrundstücke grenzen nicht an die bestehende Wohnbebauung an, so dass die Ausweisung von Wohnbebauung dort keine Alternative zum Baugebiet „Bickelsgraben“ darstellt.

Seit den 1970er Jahren wurde in Maidbronn kein Wohnbaugebiet mehr ausgewiesen, so dass der Bedarf an Wohnbauflächen groß ist.

In der Erläuterung des Demographie-Spiegels von 2016 wird erklärt, dass die Berechnungen als Modellrechnungen zu verstehen sind, die auf Annahmen zurückgreifen. Diese Annahmen beruhen überwiegend auf einer Analyse der bisherigen Verläufe von Geburten, Sterbefällen und Wanderungen. Die der Prognose zugrundeliegenden Einwohnerzahlen für 2014 liegen unter den tatsächlichen Einwohnerzahlen.

Die amtlichen Einwohnerzahlen zwischen den Jahren 2001 bis 2018 belegen einen Bevölkerungszuwachs für die Gesamtgemeinde Rimpar von ca. 1,1 % und für den Ortsteil Maidbronn einen Bevölkerungsrückgang von ca. 3,5 %.

Bei Vergleich der Einwohnerzahlen für den Ortsteil Maidbronn von 2013 mit 2018 beträgt der Bevölkerungsrückgang noch ca. 3,2 %.

Die Prognose des Demographie-Spiegels zur Bevölkerungsveränderung 2034 gegenüber 2014 von insgesamt -0,8 % für die Gesamtgemeinde ist daher nichtzutreffend.

Rimpar liegt gemäß Raumstrukturkarte (GeoBasis-DE / BKG 2018, Stand 01.03.2018) des Regionalplanes in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Im Text zum Regionalplan zählt Rimpar zu den Gemeinden mit Siedlungsschwerpunkt im Umlandbereich von Würzburg. Siedlungsschwerpunkte sollen so entwickelt und gesichert werden, dass sie ihre zentralörtlichen Versorgungsaufgaben mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs voll und dauerhaft erfüllen können. Im Siedlungsschwerpunkt Rimpar ist insbesondere eine Stärkung der Einzelhandelszentralität und der Arbeitsplatzzentralität anzustreben.

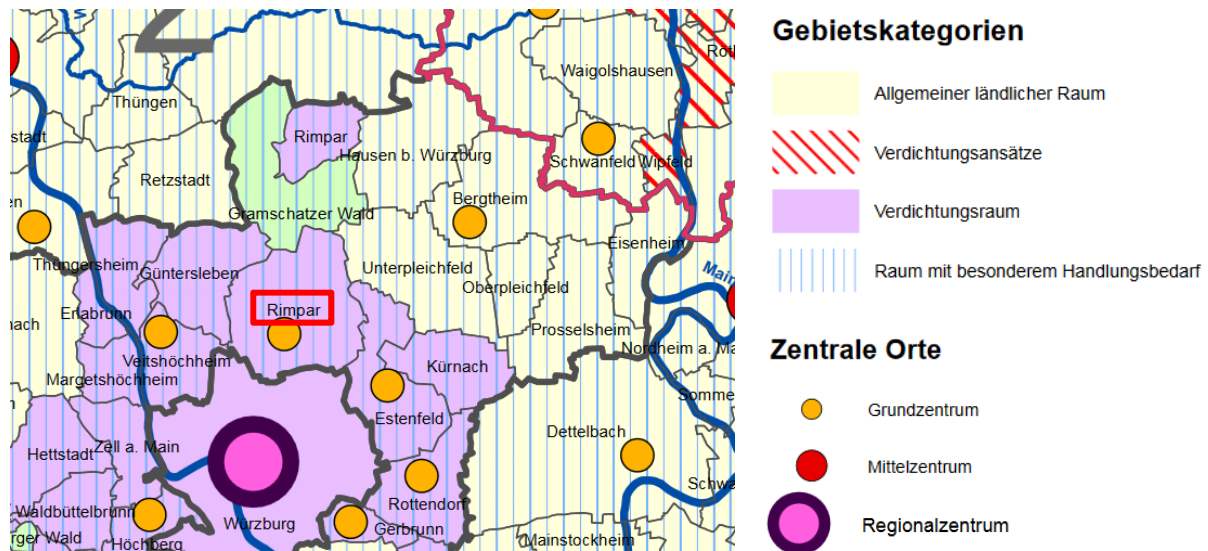


Abb. 1 Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern (GeoBasis-DE / BKG 2018, Stand 01.03.2018)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie im Regionalplan Würzburg liegt Rimpar im Verdichtungsraum, nordöstlich des Regionalzentrums Würzburg.

Der Markt Rimpar wird versuchen, einen Großteil der Flächen im Baugebiet Bickelsgraben vor der Erschließung anzukaufen. Die erschlossenen Grundstücke werden mit einer Bauverpflichtung (innerhalb von fünf Jahren für die Käufer) veräußert, so dass keine weiteren Baulücken entstehen werden.

B. Aufstellungsgrund und -beschluss

Durch die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen soll die Erweiterung der Wohngebietsflächen ermöglicht werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan „Bickelsgraben“ wurde in der Marktgemeinderatssitzung am 12.07.2011 gefasst.

C. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Markt Rimpar hat einen seit dem 04.12.1970 wirksamen Flächennutzungsplan.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, genehmigt am 14.11.2005 durch die Regierung von Unterfranken, weist die zu überplanende Fläche als Wohnbauflächen aus.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.



— — — Geltungsbereich, skizziert

Abb. 2 Auszug Flächennutzungsplan 4. Änderung

D. Geltungsbereich

Der festgesetzte Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Maidbronn:

vollständig:

Flurnummer 243/1, 251/4, 251/6, 252, 253, 254, 256, 398, 401, 402

teilweise:

Flurnummer 244, 246, 247, 248, 250, 251, 255, 257, 377

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und grenzen an bestehende Misch- und Wohngebiete an.

Auf der Flurnr. 258 außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine ehemalige Müllkippe der Gemeinde. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan (vgl. Abb. 2) als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Es wurde eine orientierende Untersuchung sowie Detailuntersuchungen für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser, Boden-Nutzpflanze sowie zur Abgrenzung des Deponiekörpers durchgeführt.

Grundsätzlich wurden keine Grenzwerte gem. LfW-Merkblatt überschritten. Die Gefahr einer Grundwasserverunreinigung konnte durch die Gutachten ausgeschlossen werden. Es besteht ein hinreichender Verdacht auf eine Altlast, jedoch ist daraus kein Sanierungsbedarf ableitbar. Der Deponieumgriff konnte nach Süden hin abgegrenzt werden und ist in etwa deckungsgleich mit der Grundstücksgrenze der Flurnummer 257.

Im Planungsgebiet sind Biotopflächen ausgewiesen. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,78 ha und gliedert sich in folgende Flächenanteile auf:

	[m ²]	%-Anteil
Umgriff Geltungsbereich	27.826	100 %
Mehlenweg	578	2 %
Planstraße B	251	1 %
Planstraße C	1.846	7 %
Planstraße D	1.336	5 %
Planstraße E	143	1 %
Feldwege	326	1 %
Grundstücke WA	16.881	61 %
Grünflächen öffentlich	2.317	8 %
Grünflächen öffentlich mit Graben (Süd)	1.367	5 %
Grünflächen öffentlich (Spielplatz und Fläche für Versorgungsanlagen: Abwasser)	1.940	7 %
Grünflächen privat	841	3 %

E. Bodenordnung

Die Gemeinde wird die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke nach Bedarf erwerben, nach den Grundlagen des Bebauungsplans parzellieren und an die Bewerber weitergeben. Falls die Gemeinde die Grundstücke nicht erwerben kann, wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Der Mutterboden soll vorrangig an Landwirte in der Gemarkung abgegeben werden, die schlechte Böden besitzen.

Die Restfläche des Flurstückes Nr. 247 (gefangenes Grundstück) wird dem benachbarten Grundstück Flurnr. 247/1 an der Estenfelder Straße zugewiesen.

F. Beschreibung des zu untersuchenden Gebietes

F.1 Lage des Gebietes und Topographie

Das Baugebiet „Bickelsgraben“ liegt ca. 2 km südöstlich vom Ortskern der Marktgemeinde Rimpar entfernt. Das Gebiet wird im Moment noch landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Derzeit ist Baum- und Strauchbewuchs (z.T. Streuobstbestände) vorhanden.

Im Baugebiet verläuft der Bickelsgraben, der einen Teil des Käppelesberges entwässert und ein Einzugsgebiet von ca. 17,4 ha hat.

Das Planungsgebiet grenzt im Westen an Wohn- und Mischgebiete sowie Streuobstflächen an, im Norden an die Wohngebietsflächen Flurnummer 260 und 259 sowie den Bickelsgraben

Flurnummer 257, im Osten an den Feldweg Flurnummer 397 sowie im Süden an die Ackerfläche Flurnummer 403.

Das Gebiet hat eine Neigung von Süden nach Norden und eine Höhendifferenz von ca. 18 m.

F.2 Baugrund

Ein Baugrundgutachten wird im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung erstellt.

F.3 Bauliche Nutzung

Am südwestlichen Ende des Geltungsbereiches befindet sich eine Feldscheune auf einer zukünftig öffentlichen Grünfläche.

Bei der Erschließung des Baugebietes soll diese abgerissen werden.

F.4 Bestehende Infrastruktur

Am südöstlichen Rand verläuft eine Ferngasleitung. Durch ein Leitungsrecht von 10 m Breite werden die Sicherheitsabstände zur Leitung eingehalten. Genehmigungsfreie bauliche Einrichtungen (Nebengebäude und Garagen) sind dort nicht zulässig. Anpflanzungen sind im Bereich von Leitungsrechten nicht zulässig. Dadurch bleibt die Zugänglichkeit der Ferngasleitung und deren Kontrolleinrichtungen gewährleistet.

Weitere Ver- und Entsorgungsleitungen, die bei der Planung berücksichtigt werden müssen, sind nicht vorhanden.

Im Untergrund können Drainagen zur Feldbewirtschaftung verlegt sein.

G. Geplante bauliche Nutzung

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen, Verwendung geeigneter ökologischer Elemente sowie die Beschränkung des Umfangs der versiegelten Flächen durch die Vorgabe einer geringen Grundflächenzahl so gering wie möglich gehalten werden.

G.1 Art der Bebauung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO 1990 ausgewiesen.

Das Plangebiet schließt an ein allgemeines Wohngebiet bzw. ein Mischgebiet an.

Durch die vorgeschlagene Grundstückseinteilung werden 33 Bauparzellen ausgewiesen.

Grundlage ist die Flurkarte des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

G.2 Maß der Bebauung

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt unter Berücksichtigung von § 17 BauNVO nach § 19 und 20 der BauNVO:

Maximale Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
Maximale Geschossflächenzahl (GFZ)	0,6

Die GRZ und die GFZ wurden reduziert festgesetzt. Damit wird erreicht, dass keine zu massige Bauweise entsteht und Freiräume entstehen, die der Nutzungsart des Gebietes zu Gute kommen, aber dennoch ausreichend sind.

G.3 Bauweise

Im gesamten Gebiet gilt die offene Bauweise. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Mindestgrundstücksgröße ist auf 250 m² für Doppelhäuser und 400 m² für Einzelhäuser festgelegt.

G.4 Vollgeschosse

Im gesamten Geltungsbereich ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zulässig.

Definition Dachgeschoss

Ein Dachgeschoss ist ein Geschoss, das direkt unter dem Dach und damit über der Traufe liegt. Es hat meist, auf Grund der Dachneigung, eine kleinere Nutzfläche, welche z.B. durch Gauben erhöht werden kann (vgl. Art. 45, Art. 83 BayBO).

Definition Obergeschoss

Als Obergeschoss bezeichnet man alle Geschosse über dem Erdgeschoss und unter dem Dachgeschoss (vgl. Art. 45, Art. 83 BayBO).

G.5 Dachform, -gauben und -gestaltung

Es sind alle Dachformen zulässig.

Die Summe der Dachgaubenbreiten auf einer Dachfläche / Dachseite dürfen 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 0,70 m betragen. Von der Traufe bis zur Gaubenbrüstung ist ein Abstand von 3 Ziegelreihen, mind. jedoch 0,50 m einzuhalten. Vom First und Ortgang zur Gaube ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Zwerchgiebel sind zulässig.

Es dürfen keine leuchtenden, reflektierenden Materialien oder grellen Farbtöne in der Dachdeckung verwendet werden.

Solare Energiegewinnungsanlagen sind zulässig.

Nebengebäude, Garagen und Carports, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Freistehende Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Gestaltung dem dazugehörigen Hauptgebäude anzupassen.

G.6 Wand- und Firsthöhen der Gebäude

Wenn das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss oder im Kellergeschoss liegt, beträgt die zulässige Wandhöhe maximal 4,50 m, ansonsten beträgt sie maximal 6,50 m. Die maximale Wandhöhe bei Pultdächern beträgt 8,0 m.

Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhen ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßenfassadenlänge vor der Mitte des Hauptgebäudes.

Begründung

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt

- bei Pultdächern 8,0 m
- bei anderen Dachformen mit bis zu 2 Vollgeschossen 12,0 m

G.7 Fassadengestaltung

Die Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.

G.8 Überbaubare Fläche

Die Bauwerke sind ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche zu errichten.

Nebengebäude, Garagen und Carports können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht hinter den rückwärtigen Baugrenzen sowie nicht im Bereich von Leitungsrechten sowie von Geh- und Fahrrechten.

G.9 Geländeänderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 2,00 m zulässig.

Zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche sind Auffüllungen nur bis maximal 2,00 m über Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche zulässig.

Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist durch Geländeabböschungen und Stützmauern zulässig.

G.10 Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über vorhandenem Gelände auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

G.11 Aufschüttungen und Abtragungen zur Herstellung des Straßenbaukörpers

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

G.12 Unzulässige Anlagen

Unzulässig sind:

- Gebäude in Leichtbauweise (Blechgaragen o.ä.) und provisorische Gebäude
- Dachgauben bei Dachneigungen kleiner oder gleich 35°
- äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen
- unbeschichtete Metalle wie z.B. Kupfer, Zink, Blei
- Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung
- Böschungen steiler als 1:1,5
- Zufahrten zu den umgebenden Wirtschaftswegen

G.13 Einfriedungen

Gemäß BayBO darf die Höhe der Einfriedungen maximal 2,00 m betragen.

Maschendrahtzäune sind ausschließlich mit einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze in Verbindung mit einem Heckenpflanzstreifen aus gebietsheimischen Gehölzen zwischen Straßenrand und Zaunanlage zulässig.

G.14 Bepflanzung

Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen.

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Bewuchs zu fördern, zu pflegen. Die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen.

Die Grünordnung mit den Pflanzgeboten ist zu beachten.

G.15 Schallschutz

Notwendige Lüftungsfenster für Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer), andere schutzbedürftige Räume (z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Wohnküchen, Büros) oder schutzbedürftige Wohnfreibereiche (Terrassen, Balkone) sind an den schallabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Dies gilt für die mit S gekennzeichneten Grundstücke. Dabei liegen die schallabgewandten Gebäudeseiten im Osten.

G.16 Niederschlagswasser

siehe H1.1

G.17 Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht beschränkt.

H. Erschließung

H.1 Versorgungsleitungen

H.1.1 Kanalisation

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Lediglich in der Straße „Mehlenweg“ ist eine Entwässerung nur im Mischsystem möglich.

Berechnungs- und Bemessungsgrundlagen sind gemäß dem DWA-Regelwerk sowie den anerkannten Regeln der Technik zu wählen.

Bei der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob vorhandene Abwasserkanäle und Bauwerke ausreichend hydraulisch dimensioniert sind.

Die neuen Schmutzwasserleitungen werden an die bestehenden Mischwasserkanäle in der Estenfelder Straße (WÜ 8) angeschlossen. Die Regenwasserleitungen münden in ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise, von dem das Regenwasser gedrosselt in den Bickelsgraben abgegeben werden kann. Eine Fläche dafür ist im Norden des Baugebietes vorgesehen.

Die Verrohrung des Bickelsgrabens im Bereich Mühlhäuser Straße in DN 400 kann ein größeres Regenereignis nicht schadlos ableiten. Entsprechende Maßnahmen werden im Zuge der tiefbau-

technischen Erschließungen vorgenommen (Erneuerung des Geröllfangs). Mit den an den Bickelsgraben angrenzenden Grundstückseigentümern zwischen Baugebiet und Mühlbach wurde bereits gesprochen, um eine Lösung zu finden.

Es ist geplant auf Flurnr. 258 Retentionsflächen für das Außeneinzugsgebiet anzulegen und den Bickelsgraben zu renaturieren, so dass bei größeren Regenereignissen das Oberflächenwasser aus dem Bickelsgraben hier zurückgehalten wird.

Den Bauherren wird die Verwendung von versickerungsfördernden Oberflächenbefestigungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades empfohlen.

Private Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster).

Das Sammeln von Oberflächenwasser zur Gartenbewässerung ist vorgeschrieben. Für eine nachhaltige und ökologische Regenwasserbewirtschaftung werden Zisternen mit einer Mindestgröße von 5 m³ auf den Privatgrundstücken vorgeschrieben.

Falls eine private Drainageleitung verlegt wird, darf diese nur in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Das Einleiten von Hang- und Schichtenwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten. Der Überlauf der Zisterne darf ebenfalls nur an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Bei Entwässerung der Untergeschosse sind die einschlägigen Richtlinien zu beachten (Hebeanlagen, Rückstauverschlüsse).

Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

Für die Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Außeneinzugsgebiet der Flurlage Zehentfreien wird ein Graben auf der 5,00 m breiten öffentlichen Grünfläche am Ost- und Südrand des Baugebietes angelegt. Im Bereich der Straße E sowie im Bereich der öffentlichen Grünfläche südlich von Straße D kann das Oberflächenwasser gefasst und dem Regenwasserkanal zugeführt werden.

Bei der Hanglage des Baugebietes sind bei starken Niederschlägen Abschwemmschäden durch Hangwasser möglich. Für die gesicherte Ableitung des Oberflächenwassers und die entsprechenden Sicherheitsmaßnahmen ist zu sorgen.

Weiterhin ist das Gebäude vor anfallendem Schichtenwasser zu schützen.

H.1.2 Wasserversorgung

Das gesamte Gebiet wird an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen, die im Geltungsbereich erweitert werden wird. Für die Erweiterung des Ortsnetzes wird im Zuge der Erschließungsplanung zur Sicherung einer druck- und mengenmäßig ausreichenden Versorgung eine hydraulische Berechnung und dementsprechender Leitungsdimensionierung gemäß den Richtlinien erfolgen.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die Richtlinien und Arbeitsblätter des DVGW zu beachten. Gegebenenfalls sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung unterirdische Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von mindestens 75 m³ und einem Deckungsbereich von 200 m Durchmesser einzuplanen. Der Löschwasserbedarf beträgt 48 m³/h für 2 h.

H.1.3 Gas

Die Gasversorgung ist sichergestellt durch Netzerweiterung. Der Betreiber des Netzes ist die Energienetze Bayern GmbH, Eigentümer die Gasversorgung Unterfranken (gasuf). Die Betriebsführung erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH.

H.1.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Der Ortsteil Maidbronn wird mit elektrischer Energie von den Mainfranken Netzen Würzburg (MFN) versorgt. Das Gebiet wird von den bereits vorhandenen Anlagen versorgt, zusätzlich wird an der Straße C westlich des Bickelsgrabens eine neue Trafostation errichtet. Die Hausanschlüsse erfolgen mittels Kabelleitungen.

Die Straßenbeleuchtung wird im Zuge der Erschließungsplanung geplant.

H.1.5 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist durch Netzerweiterung der Deutschen Telekom sichergestellt. Bei allen Straßen im Geltungsbereich werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Leitungen vorgesehen.

H.2 Straßen und Wege

Die Straßen im Geltungsbereich sind neu herzustellen. Über die geplanten Straßen ist das Gebiet sinnvoll und ausreichend an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Erschließungsstraßen Mehlenweg, B, D und E werden als Fahrbahn mit Mehrzweckstreifen (Mischprofil) ausgebildet. Die Straßenbreiten sind mit 5,50 m vorgesehen (1,00 m Mehrzweckstreifen, Restbreite Asphaltfahrbahn). Die bestehende Straße C wird auf 6,00 m verbreitert und mit einseitigem, höhengleichem Gehweg von 1,50 m Breite ausgebaut.

Aus der späteren Tiefbauplanung sind die Höhenlagen der Straßen ersichtlich.

Auf die Errichtung von Gehwegen an den Straßen Mehlenweg, B, D und E soll aufgrund der Barrierefreiheit verzichtet werden. Flächen für Fußgänger sind höhengleich mit der Fahrbahn optisch abzugrenzen (z. B. Pflasterfläche).

Die Erschließung erfolgt über zwei neu anzulegende Straßen (Planstraße B und D). Die Straße B wird mit einer Breite von 5,50 m gebaut und endet in einem Feldweg. Die Straße D wird ebenfalls mit 5,50 m Breite gebaut.

Die Straße E soll eine spätere Erweiterung des Baugebietes sowie eine Anbindung an die geplante Umgehungsstraße ermöglichen.

Die Fußwege werden zum Teil neu angelegt. Der vorhandene Feldweg auf Flurnr. 257 entlang des Bickelsgrabens soll erhalten bleiben.

Sämtliche Wege werden öffentliche Flächen, so dass der Unterhalt der Feldwege von der Gemeinde durchgeführt wird.

H.3 Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch das Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg (team orange) sichergestellt.

Die Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ werden eingehalten.

Am Ende der Straßen E und B sind keine Wendeanlagen geplant und werden deswegen vom 3-achsigen Müllfahrzeug nicht angefahren. Die Mülltonnen sind an der nächsten ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (Straße D bzw. C) zur Leerung bereitzustellen.

H.4 Feuerwehr

Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr ist, soweit erforderlich, entsprechend der Erweiterung des bebauten Gebietes zu ergänzen. Hierzu ist rechtzeitig mit dem zuständigen Kreisbrandrat Verbindung aufzunehmen.

Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung des Gemeindegebietes auszubauen. Hierzu kann die Installation einer weiteren Feuer-Alarmsirene notwendig werden. Der Standort wäre im Hinblick auf eine ausreichende Beschallung mit dem Landratsamt abzusprechen.

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann dann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden anleitern kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind.

H.5 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen werden vom Markt Rimpar angelegt und unterhalten.

Die Anpflanzungen auf den privaten Grünflächen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit von den Grundstückseigentümern zu vollziehen und nachzuweisen.

H.6 Grünflächen auf den Privatgrundstücken

siehe Punkt G.14 und K. dieser Begründung.

H.7 Öffentliche Einrichtungen

Öffentliche Einrichtungen (Schule, Kindergarten) sind im Baugebiet nicht vorgesehen und nicht notwendig.

Ein Spielplatz mit einer Fläche von rund 1.900 m² ist auf der öffentlichen Grünfläche am Bickelsgraben geplant.

I. Finanzielle Auswirkungen

I.1 Erschließungskosten

Durch die Marktgemeinde werden 100 % des Erschließungsaufwandes sowie Folgekosten zur Verbesserung der Infrastruktur getragen, da nach BauGB die Erschließungslast bei der Marktgemeinde liegt.

Eine Refinanzierung der Erschließungskosten erfolgt über einen Erschließungsvertrag mit den Grundstückseigentümern, da die Marktgemeinde verpflichtet ist, die Erschließungskosten umzulegen und Beiträge zu erheben.

Da die Beiträge über die Grundstücksgröße und die Geschossfläche ermittelt werden, ist eine genaue Feststellung für jedes einzelne Grundstück noch nicht möglich.

I.2 Nachfolgekosten

Damit sind die Kosten für Ausgleichsflächen und Neuordnung der Grundstücke gemeint.
Die Kosten für die Ausgleichsflächen können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht ermittelt werden.

K. Grünordnung und Ausgleichsflächen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten.

Die grünordnerischen Festsetzungen beziehen sich auf öffentliche Flächen außerhalb des Geltungsbereiches, die dem Naturschutz- sowie artenschutzrechtlichen Ausgleich dienen, sowie öffentliche Grünflächen und Grünflächen auf den privaten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches.

K.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(hier: Ausgleichsflächen; Lage siehe Ausgleichsflächenplan / Anlage dieser Begründung)

1. A1 – öffentliche Ausgleichsfläche, die außerhalb des Geltungsbereiches verbindlich festgesetzt ist (Flurnr. 258, Maidbrunn): Sanierung und Rekultivierung der Altdeponie

Die Sanierung der Deponie und die Entsorgung der Altlasten erfolgt unter Berücksichtigung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften. Details dazu müssen von einem entsprechenden Experten erarbeitet werden. Anschließend erfolgen Andeckung mit durchwurzelbarem Oberboden und eine Gestaltung des Geländes nach Naturschutzfachlichen Kriterien:

Fünf-reihige Heckenpflanzung mit einzelnen Überhältern in drei Teilabschnitten
Pflanzung von gebietsheimischen, großkronigen Laubbäumen (Hochstamm mit Verbisschutz, 2 x verpfl., StU 12 – 14 cm) (s. Pflanzliste im Umweltbericht)
Anlage einer Retentionsmulde und Ansaat mit standortgerechtem Saatgut aus regionaler Herkunft
Gestaltung eines Zauneidechsenlebensraums oberhalb der Böschung
Partielle Aufweitung des Bickelsgraben unter Schonung vorhandener Gehölzstrukturen und der potenzieller Lebensstätte der Zauneidechsen

2. A2 – öffentliche Ausgleichsfläche, die außerhalb des Geltungsbereiches verbindlich festgesetzt ist (Flurnr. 315 und 729, Gmk. Maidbrunn): Anlage und Pflege von Streuobstwiesen

Anlage: Extensive Nutzung zur Entwicklung arten- und blütenreichen Extensivgrünlands.
Sachgerechte Pflanzung von 14 regionaltypischen Hochstamm-Obstgehölzen mit Verbisschutz (siehe Pflanzliste im Umweltbericht) oder Anpflanzung umzusetzender Quartierbäume (Artenschutz). Der Pflanzabstand zur Flurstücksgrenze beträgt mind. 5 m und zwischen den Bäumen etwa 12 m.

Qualität: Obstbäume Hochstamm, 2 x verpfl., StU 10 – 12 cm

Pflege: Extensive Pflege der Fläche erfolgt durch zweischürige Mahd mit Abräumen des Schnittguts (erster Schnitt ca. ab Anfang bis Mitte Juni, zweiter Schnitt nach mind. 8-wöchiger Mahdpause), wobei wechselweise einzelne Altgrasinseln oder -streifen erhalten bleiben sollen. Auf Pflanzenschutz ist zu verzichten, Erhaltungsdüngung ist nach erfolgreicher Aushagerung über etwa fünf Jahre erlaubt.

Bei der Pflanzung der Obstbäume ist ein sachgerechter Erziehungsschnitt durchzuführen. Anschließend erfolgt ein jährlich durchzuführender, fachgerechter Obstbaumschnitt: bestandserhaltende Obstbaumpflege unter Beibehaltung von stehendem und liegendem Totholz, Baumhöhlen etc. Abgängige Bäume sollten durch Nachpflanzungen ersetzt werden.

Die umgesetzten potenziellen Quartierbäume aus dem Eingriffsgebiet sind fachgerecht gemäß DIN 18 916 mit einem 3- oder 4-Bock zu verankern und besonders in trockenen Jahren während der ersten Vegetationsperiode zu wässern.

3. A3 – öffentliche Ausgleichsfläche, die außerhalb des Geltungsbereiches verbindlich festgesetzt ist (nördlicher Teil von Flurnr. 468, Gmk. Maidbronn): Anlage und Pflege von extensivem Grünland mit Obstbaum-Hochstämmen

Anlage: Ansaat eines arten- und blütenreichen Extensivgrünlands mit Saatgut aus regionaler Herkunft (siehe Empfehlung für eine Saatgutmischung im Umweltbericht).

Sachgerechte Pflanzung von 7 regionaltypischen Hochstamm-Obstgehölzen mit Verbisschutz (siehe Pflanzliste im Umweltbericht) oder Anpflanzung umzusetzender Quartierbäume (Artenschutz). Der Abstand zur Flurstücksgrenze beträgt mind. 7 m und zwischen den Bäumen 12 bis 15 m.

(Festsetzungen zu Qualität und Pflege entsprechend A2)

4. A4_{CEF} – private Ausgleichsfläche, die außerhalb des Geltungsbereiches verbindlich festgesetzt ist (nördlicher Teilbereich der Flurnr.423, Gmk. Maidbronn): Feldhamsterfördernde Bewirtschaftung auf mindestens 7.700 m²

Anlage und Bewirtschaftung:

Mischanbau von Luzerne bzw. Luzernegras (maximaler Grasanteil von 40 %), Getreide (kein Mais) und Ansaat von mehrjährigen Blühstreifen in nebeneinanderliegenden Streifen. Die Streifen sind zwischen 6-12 m breit und liegen nebeneinander. Die Fläche dieser 3 Streifenarten soll in etwa gleich groß sein:

Ansaat der Luzerne bereits im Vorjahr und anschließend 3 Hauptnutzungsjahre lang stehengelassen. Der Umbruch vor einer Neuansaat darf erst ab dem 15. Oktober und bis zu einer Tiefe von 25 cm erfolgen.

Ernteverzicht auf dem Getreidestreifen bis zum 01.10. auf mindestens 50 % der Getreidefläche. Teilernte bei Mahd mit hohem Schnitt und Belassen der Stoppeln möglich. Regelmäßige jährliche Nachsaat des Getreidestreifens. Ein Umbruch der gemulchten Getreidestreifen ist jährlich nach dem 15.10. möglich.

Ansaat des Blühstreifens mit einer geeigneten Saatgut-Mischung (Lebensraummischung I, Veitshöchheimer Bienenweide oder vergleichbare erprobte Saatgut-Mischung). Jährlich wird etwa die Hälfte des Blühstreifens gemulcht. Als Zeitraum für das Mulchen wird Anfang März festgesetzt (Mulchverbot ab 01.04. bis

28.02.). Bei Neuanlage darf der Umbruch erst ab dem 15. Oktober bis zu einer Tiefe von 25 cm erfolgen.

Schonende, ausschließlich konservative Bodenbearbeitung, d.h. keine tiefgründige wendende Bodenbearbeitung, flache wendende Bodenbearbeitung erst ab 15.10.

Ganzjähriger Verzicht auf Rodentizide sowie Insektizide und Wachstumsregulatoren. Eingeschränkter Herbizideinsatz – nur bei Auftreten von Problemunkräutern wie Acker-Kratzdistel und Kletten-Labkraut möglich.

Das Ausbringen von Klärschlamm ist nicht erlaubt. Das Ausbringen von flüssigen organischen Düngern ist nur nach Ende der Sperrfrist im Winterausgang und bis zum 15. April gestattet.

Feldarbeit – insbesondere Ernte – darf nur am Tag durchgeführt werden (nicht in der Dämmerung oder nachts).

Artspezifische Anforderungen der Feldvögel: Doppelter Saatreihenabstand der Getreidestreifen und Anlage von Offenstellen („Felderchenfenstern“) - 4 Offenstellen (je min 20 m²). Die Felderchenfenster sind in jedem Jahr neu anzulegen in mindestens 25 m zum Feldrand und möglichst großem Abstand zur Fahrgasse anzulegen. Alternativ zu den Felderchenfenstern kann auch neben dem angesäten Blühstreifen ein schmaler Brachestreifen belassen werden.

Information:

Die aktuelle Planung der Südumfahrung sieht folgenden Trassenverlauf vor:

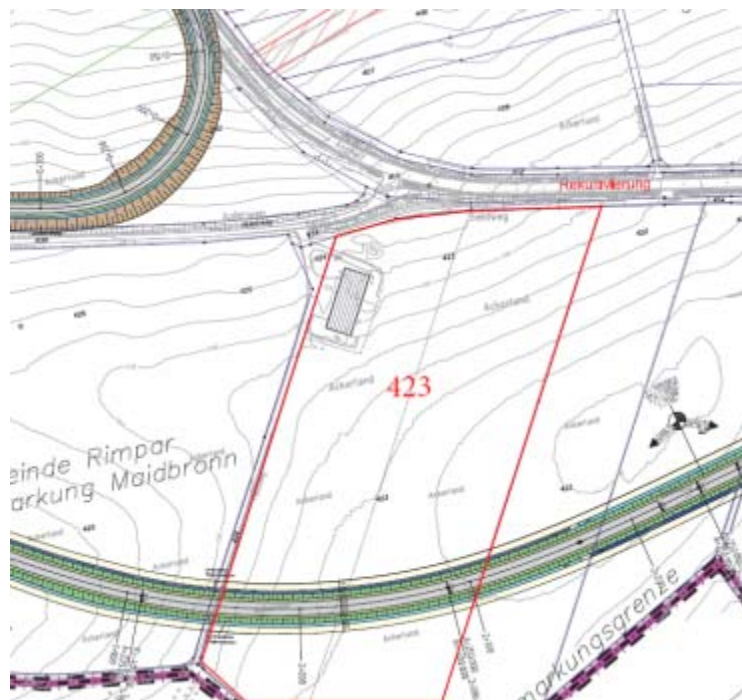


Abb. 3: geplante Trasse der Südumfahrung

Die Südumfahrung wird in die Fläche der Ausgleichsmaßnahme A4_{CEF} nicht eingreifen.

5. A5 – öffentliche Ausgleichsfläche, die außerhalb des Geltungsbereiches verbindlich festgesetzt ist (Flurnr. 168/1, Gmk. Gramschatz): Anlage und Pflege von extensivem Grünland mit Baumgruppe

Anlage: Ansaat eines arten- und blütenreichen Extensivgrünlands mit Saatgut aus regionaler Herkunft (siehe Empfehlung für eine Saatgutmischung im Umweltbericht).

Sachgerechte Pflanzung von 3 gebietsheimischen, großkronigen Laubbäumen mit Verbisschutz (siehe Pflanzliste im Umweltbericht).

Qualität: Hochstamm, 2 x verpfl., StU 12 – 14 cm
(Festsetzungen zu Pflege entsprechend A2)

6. A6 – Einrichten von Lerchenfenstern (ohne direkten Flächenbezug)

Anlage: Anlage von 4 bis 8 Lerchenfenstern auf mindestens 1,0 ha Fläche in Form ca. 20 – 25 qm großer Fehlstellen in Getreideäckern, günstiger Weise Sommergetreide, indem bei der Aussaat die Saatmaschine für ein paar Meter angehoben wird. Es ist Mindestabstand (ca. 75 m) von vertikalen Strukturen, u. a. von Waldrand, landwirtschaftlichen Gebäuden, Hecken einzuhalten.

Die Lerchenfenster sind jährlich erneut anzulegen.

K.2 Pflanzgebote für öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Öffentliche Grünfläche als Spielplatz und unterirdischer Regenwasserspeicher (Flur-Nr. 253 und 254):

- Soweit es die Doppelnutzung (unterirdisches Regenrückhaltebecken) zulässt, sollten zumindest im Randbereich Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.
- Für die notwendig werdende Grünlandeinsaat soll zertifiziertes Saatgut aus regionaler Herkunft verwendet werden.
- Die Fläche ist extensiv zu pflegen.

Eine weitere öffentliche Grünfläche am Ost- und Südrand des Geltungsbereiches ist als begrünter Graben herzustellen:

Anpflanzung sowie dauerhafte Unterhaltung einer Hecke mit Heistern und Hochstämmen aus bodenständigen Arten, die im Bereich des Schutzstreifens für die Ferngasleitung unterbrochen wird (standortgerechte, gebietsheimische Arten siehe Pflanzliste im Umweltbericht / Anlage 4 dieser Begründung). Ansaat von arten- und blütenreichem Extensivgrünland mit Saatgut aus regionaler Herkunft (siehe Empfehlung für eine Saatgutmischung im Umweltbericht).

Qualität: Laubgehölze Hochstämme, 2 x verpfl., StU 12 – 14 cm
Laubgehölze Heister, 2 x verpfl., Höhe 150 – 175 cm

K.3 Pflanzgebote für Grünflächen auf den privaten Grundstücken (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Als Straßenbegleitgrün ist je Baugrundstück ein heimischer, hochstämmiger und großkroniger Baum im Abstand von 2 bis max. 3 m zum Straßenrand zu pflanzen.

Auf den Grundstücken ist an geeigneter Stelle zusätzlich mind. je 300 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten.

Baumpflanzungen sind im Bereich von Flächen für Leitungsrechte bzw. Flächen für Geh- und Fahrrechte nicht zulässig.

Es sind standortgerechte, autochthone Arten zu verwenden (siehe Pflanzliste im Umweltbericht / Anlage dieser Begründung); standortfremde Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Qualität: Laubgehölze Hochstämme, 2 x verpfl., StU 12 – 14 cm

Obstbäume Hochstamm, 2 x verpfl., StU 10 – 12 cm

Laubgehölze Sträucher, verpfl. Str., Höhe 125 – 150 cm

K.4 Vollzugsfristen

Die verbindlichen Anpflanzungen (Pflanzgebote) sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu vollziehen und nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen.

Die Entwicklung der Ausgleichsflächen ist mindestens nach 5 und nach 10 Jahren während der Vegetationsperiode hinsichtlich des floristischen Arteninventars und der Strukturausstattung zu kontrollieren.

K.5 Hinweise für die Grünordnung

Pflanzenverwendung:

Es wird empfohlen, standortgerechte, gebietsheimische (aus Saatgut und Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.

Artenlisten sind dem Umweltbericht zu entnehmen (Anlage 4).

K.6 Ausgleichsflächen

Die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes ist im Umweltbericht (Anlage 4, Seite 30, Tabelle 4) dargelegt.

Der Kompensationsflächenbedarf beträgt 1,2409 ha.

Die Maßnahmen sind im Ausgleichsflächenbebauungsplan LA02 dargestellt.

K.7 Flächenbilanz

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die Art der Flächenaufwertung ist dem Ausgleichsflächenbebauungsplan LA02 zu entnehmen. Für die Grünlandesaat soll autochthones, zertifiziertes Saatgut verwendet werden.

L. Emissionen und Immissionen

Das Ingenieurbüro Wölfel wurde mit der Erstellung einer Schallimmissionsprognose zum Verkehrs- und Gewerbelärm beauftragt. Das Gutachten vom 21.08.2019 ist als Anlage 1 Bestandteil dieser Begründung.

Dabei wurden die an den Geltungsbereich angrenzenden Nutzungen (Kfz-Werkstatt auf Flurnr. 402/1, Feuerwehrgerätehaus, Jugendkeller) sowie die Geräuscheinwirkungen der Kreisstraße WÜ 8 untersucht.

L.1 Gewerbelärm

Demnach werden die Orientierungswerte für WA-Gebiete im Tages- sowie Nachtzeitraum innerhalb der Baugrenzen eingehalten.

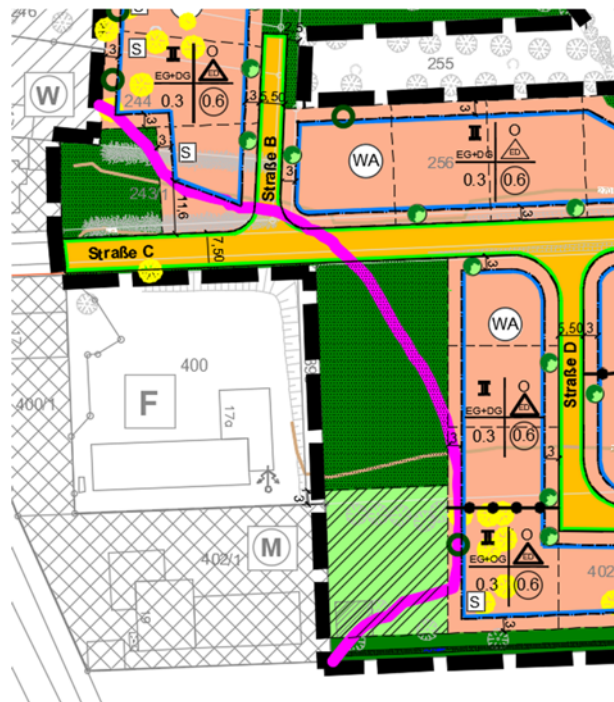


Abb. 4 Verlauf der 55dB(A)-Linie tags (Gewerbelärm)

Nachdem die direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Gewerbebetriebe (Kfz-Werkstatt und Feuerwehr) nicht eingeschränkt werden sollen, werden folgende Lärmschutzmaßnahmen ergriffen:

- Bau einer 3,80 m hohen Lärmschutzwand auf dem Grundstück der Feuerwehr

Außerdem werden in Bereichen, wo trotz der Lärmschutzwand 55dB tags und 40 dB nachts überschritten sind, keine Wohnbauflächen ausgewiesen.

L.2 Verkehrslärm

Auf insgesamt 7 Grundstücken werden nachts die gem. DIN 18005 für Verkehrslärm geltenden Orientierungswerte von 45 dB (A) überschritten.

Diese Grundstücke sind auf den Plan entsprechend mit S gekennzeichnet.

Daher sind dort die Lüftungsfenster für Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer), andere schutzbedürftige Räume (z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Wohnküchen, Büros) oder

schutzbedürftige Wohnfreibereiche (Terrassen, Balkone) sind an den schallabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen (sog. lärmorientierende Bauweise).

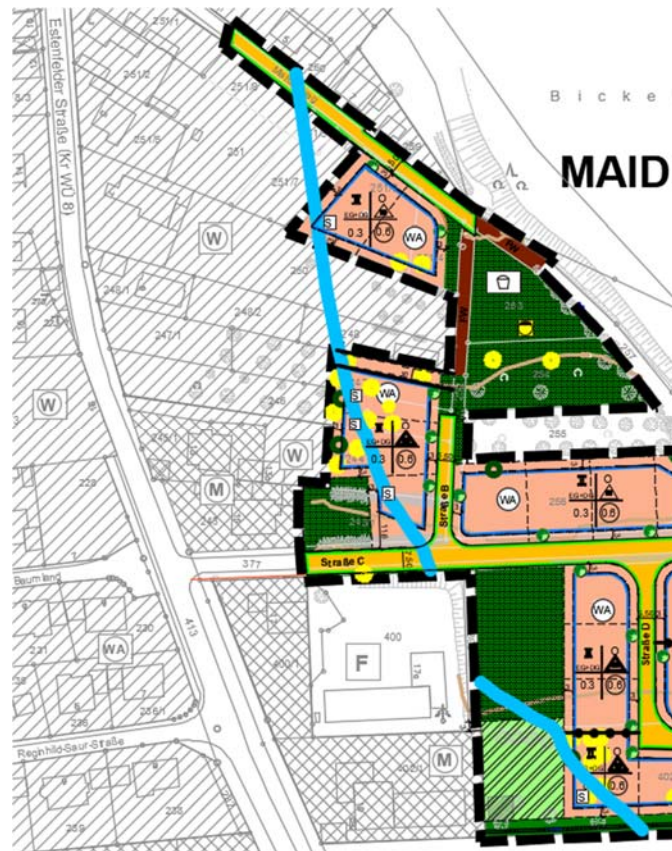


Abb. 5: Verlauf der 45 dB(A)-Linie nachts (Verkehrslärm)

M. Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Bestandsaufnahme von Streuobstbeständen, Vogelarten, Fledermäuse, Zauneidechsen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) wurde von Herbst 2011 bis Sommer 2012 durchgeführt und in 2015 sowie 2018 ergänzt.

Der Fachbericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist als Anlage 3 Bestandteil dieser Begründung.

Nachfolgend sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zusammengefasst:

- Vermeidung durch Einhaltung von Bauzeiten und anderen Schutzmaßnahmen:
 - Abriss von Gebäuden und anderen baulichen Elementen nur im Winter oder nach erfolgter Kontrolle
 - Umhängen vorhandener Nistkästen in geeignete, vergleichbare Strukturen im Oktober
 - Umsetzen der potenziellen Quartier- und dauerhaften Nistbäumen auf geeignete Flächen – vorzugsweise die als Streuobstflächen neu anzulegenden Ausgleichsflächen:
 - Umsetzung der potenziellen Quartierbäume zwischen 15. September und 15. Oktober oder nach fachgutachterlicher Kontrolle mit Endoskop auf Besatz auch bis in das zeitige Frühjahr vor dem Austrieb möglich. Sollten Tiere in den Strukturen vorhanden sein, sind diese notfalls zu sichern und zu versorgen.

Gehölzrodung und Beseitigung der Vegetationsbestände:

Rodung der übrigen Gehölze und Entfernen der übrigen Vegetation nur soweit unbedingt erforderlich und ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (nur von Anfang Oktober bis Ende Februar), jedoch möglichst zeitnah zum Baubeginn.

Pufferstreifen zur Vermeidung von baubedingten Tötung, Verletzung, Störung von Zauneidechsen

Keine baubedingte Flächeninanspruchnahme (Oberbodenabtrag, Bodenverdichtung, Befestigung, Befahrung usw.) im Bereich eines mindestens 3 m breiten Puffers zur Baumhecke und Böschung am Bickelsgraben; ggf. Schutzmaßnahmen durch Absperrung.

Baufeldräumung auf den Ackerflächen:

Kontrolle der Ackerflächen vor Abschieben des Oberbodens auf aktiv belaufene Feldhamsterbaue oder Gelege von Feldvögeln. Bei Nachweis eines Feldhamsterbaus ist eine fachgerechte Umsiedlung einzuleiten. In Abhängigkeit vom geplanten Baubeginn sind zwei verschiedene Zeitabläufe möglich:

- Baubeginn / Abschub des Oberbodens ab Mai: Herstellen einer Schwarzbrache (oberflächlicher Umbruch und Einebnen des Bodens) spätestens bis Anfang März. Voraussetzung dafür ist aber, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft Felder mit ausreichender Deckung (Wintergetreide) vorhanden sind, in die Tiere abwandern können. Umsiedlung nach Ende der Winterruhe bis 15. Mai. Wenn vor Beginn der Brutzeit der Feldvögel (ab Anfang März) keine Schwarzbrache hergestellt werden kann, da es in der Umgebung keine Ausweichflächen für den Hamster gibt, wird empfohlen, das Baufeld mit Stecken mit Flutterband zu bestücken, um Feldvögel von einer Brut abzuhalten.
- Baubeginn / Abschub des Oberbodens im Herbst oder Winterhalbjahr: Kontrolle unmittelbar nach der Getreideernte Ende Juli / Anfang August. Herstellen einer Schwarzbrache (oberflächlicher Umbruch und Einebnen des Bodens) spätestens bis Mitte August. Umsiedlung zwischen 20. August und 10. September.
- Nach Freigabe des Baufeldes durch Fachgutachter ist möglichst zeitnah mit dem Abschub des Oberbodens zu beginnen.

Die Schwarzbrache ist jeweils so lange aufrecht zu erhalten (grubbern etwa alle 4 Wochen) bis der Oberboden abgeschoben ist.

- Sonstige Vermeidungsmaßnahmen:

Nächtliche Baumaßnahmen (Nachtbaustelle) unterlassen.

Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich (Stand der Technik, z. B. LED- oder Natriumhochdruckdampflampen), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist.

Berücksichtigung von baulichen Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln an geplanten Gebäuden, v. a. an Glasscheiben und spiegelnden Materialien.

N. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist als Anlage 4 Bestandteil dieser Begründung.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffsfolgen gemäß Beschreibung im Umweltbericht und in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind bei der Erschließung des Baugebietes zu beachten.

O. Hinweise

O.1 Bodendenkmalpflege

Im Gemeindebereich von Rimpar ist das Vorkommen von Bodendenkmälern (Art. 1 Abs. 4 BayDSchG) nachgewiesen. Art, Ausdehnung, Zustand oder Bedeutung dieser Denkmäler ist in der Regel nicht erforscht.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Denkmäler bekannt.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege macht jedoch darauf aufmerksam, dass, auch wenn im Bereich der Planung bislang vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler nicht bekannt sind, sich obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler der Kenntnis der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) entziehen können. Aus diesem Grunde wird darauf hingewiesen, dass, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet ist, dies nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Außenstelle Würzburg anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG).

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

Aufgestellt
Würzburg, 23.01.2020

.....
Bernhard Weidner
1. Bürgermeister
Markt Rimpar

.....
Steffen Röscher Dipl.-Ing. (FH)
Architekt + Stadtplaner SRL
rö architektur + ingenieurbau