

Gemeinde: Esselbach
Kreis: Main - Spessart

01.10.2021



Bebauungsplan „Welzengraben“ mit integriertem Grünordnungsplan

Entwurf

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Ess17-0002

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan	4
3.	Beschreibung des Planungsgebietes	5
3.1	Allgemein	5
3.2	Planungsgrundlagen	5
4.	Städtebau	5
4.1	Städtebauliches Konzept	5
4.2	Art der baulichen Nutzung	6
4.3	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3.1	Baugrenzen	7
4.3.2	Bauweise	7
4.3.3	Grundflächenzahl (GRZ)	7
4.3.4	Geschossflächenzahl (GFZ)	7
4.3.5	Höhe baulicher Anlagen	8
4.3.6	Garagen, Carports und Stellplätze	8
4.3.7	Aufschüttungen und Abgrabungen	8
4.4	Bauliche und städtebauliche Gestaltung	8
4.4.1	Dachgestaltung	8
4.4.2	Beleuchtung sowie Werbeanlagen	9
4.4.3	Einfriedung	9
5.	Erschließung	9
5.1	Verkehrsanbindung	9
5.2	Straßenraumgestaltung/-querschnitt	10
5.3	Ver-, und Entsorgung	10
5.3.1	Abwasserbeseitigung	10
5.3.2	Wasserversorgung	11
5.3.3	Energieversorgung	11
5.3.4	Telekommunikation	12
5.3.5	Abfallentsorgung	12
5.4	Planungsumfang	12
5.5	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	12
5.6	Verwirklichung der Baumaßnahme	12
5.7	Oberbodenschutz	13
5.8	Kampfmittelvorerkundung	13
6.	Umweltbericht	13
7.	Grünordnung	14
8.	Artenschutz	14
9.	Schallschutz / Immissionen	15
10.	Denkmalschutz	15
11.	Verfahren	16
Anlage 1	Umweltbericht	
Anlage 2	Grünordnung	
Anlage 3	Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	
Anlage 4	Schalltechnisches Gutachten	

Übersichtskarte

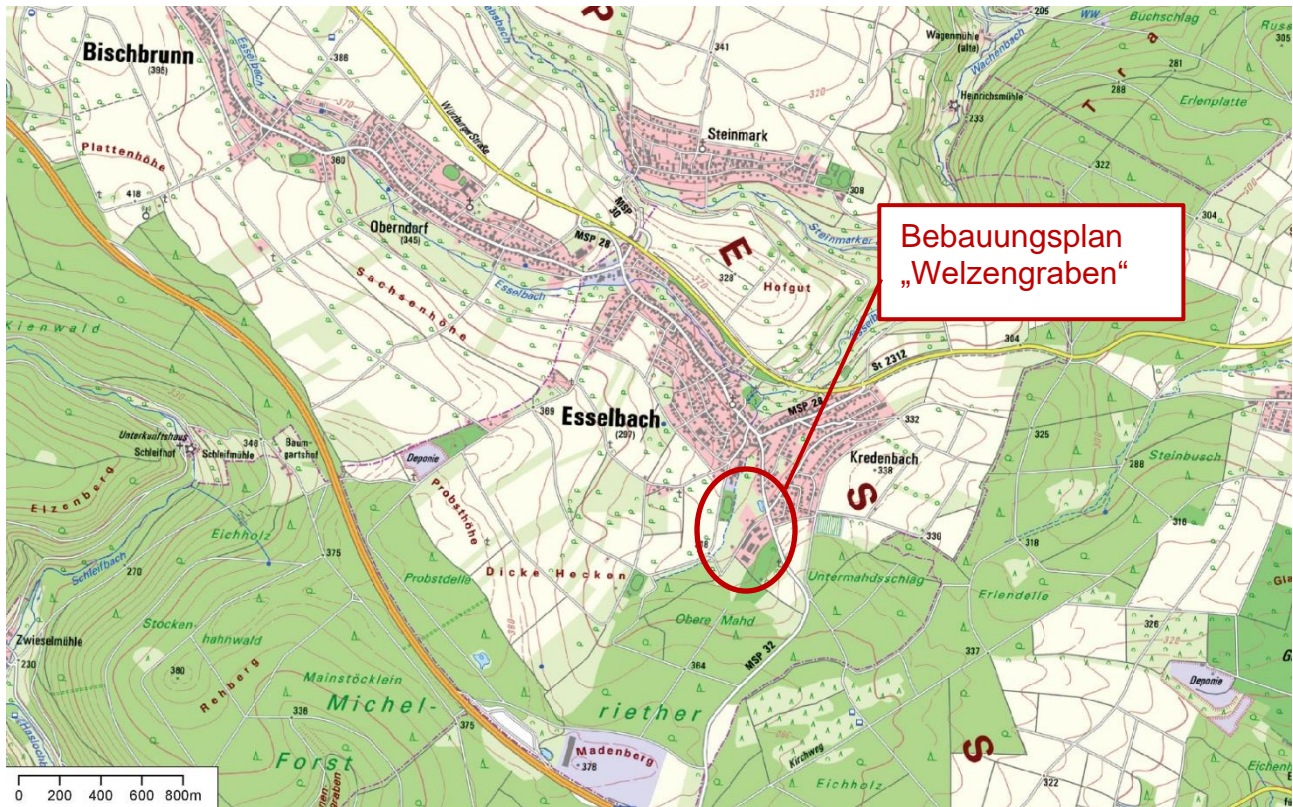


Abbildung 1:

Übersichtskarte, Quelle: Topographische Karte 1:25.000, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 14.04.2018

1. Allgemeines

Die Gemeinde Esselbach befindet sich im Landkreis Main – Spessart. Dieser gehört zum Regierungsbezirk Unterfranken. Die nächstgelegenen zentralen Orte sind das ca. 40 km östlich gelegene Regional bzw. Oberzentrum Würzburg sowie das ca. 6 km östlich gelegene Mittelzentrum Marktheidenfeld. Die Gemeinde Esselbach mit ihren Ortsteilen Esselbach, Kredenbach und Steinmark, liegt unweit der Autobahn A 3, die eine überregional bedeutsame Verkehrsachse innerhalb Deutschlands ist. Über die Staatsstraße 2312 ist der Ort sehr gut an das Mittelzentrum Marktheidenfeld angebunden. Die direkt angrenzenden Nachbargemeinden sind Bischbrunn (Landkreis Main - Spessart) und die Stadt Marktheidenfeld (Landkreis Main - Spessart). Die Gemeinde Esselbach gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg (2) des Regierungsbezirks Unterfranken liegt die Gemeinde Esselbach mit ihren Ortsteilen im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. In diesem sollen eine Zersiedlung der Landschaft vermieden und eine angemessene Siedlungsentwicklung angestrebt werden (Regionalplan der Region Würzburg (2), nichtamtliche Lesefassung, Stand 17.10.2017).

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Für den Bereich „Welzengraben“ hat die Gemeinde Esselbach die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. In Esselbach sind keine Mischgebiets- und Gewerbegrundstücke vorhanden. Aufgrund der nahen Lage zur Autobahn A 3 ist jedoch der Bedarf an Gewerbeflächen hoch. Die vorhandene Nachfrage soll durch die Ausweisung des Bebauungsplanes befriedigt werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Esselbach ist die überplante Fläche als öffentliche Grünfläche, Sportanlage, als Mischgebiet und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Flächen werden derzeit unterschiedlich genutzt. Der Sportplatz wird nicht länger benötigt, die bereits bebauten Bereiche werden gewerblich sowie landwirtschaftlich genutzt. Die restlichen Flächen sind Grünflächen bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen.

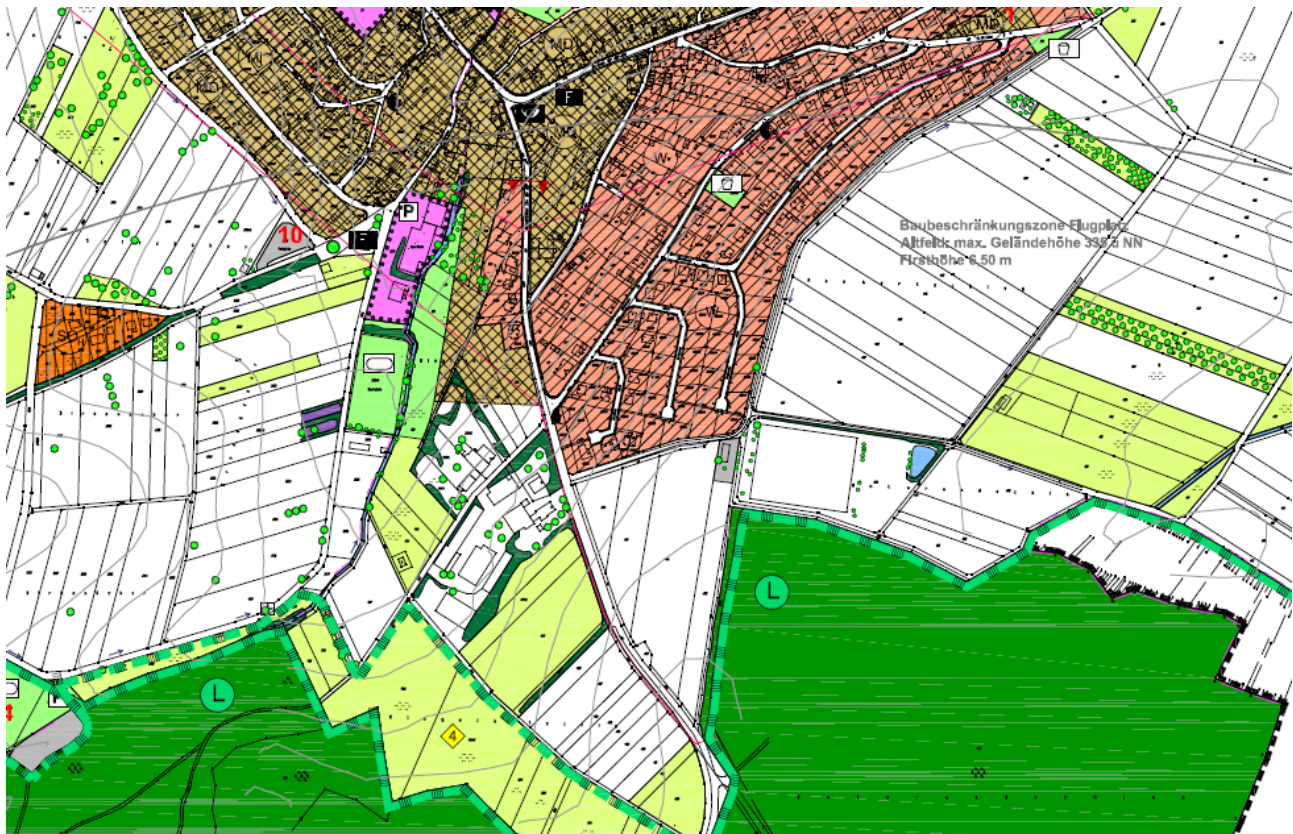


Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan Büro Dietz und Partner, Darstellung Auktor Ingenieur GmbH vom 12.04.2018

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Welzengraben“ läuft das Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans. Die im wirksamen Flächennutzungsplan wie oben beschrieben dargestellten Flächen werden in der 8. Flächennutzungsplanänderung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sowie Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen. Der Satzungsbeschluss bzgl. der Bekanntmachung des Bebauungsplanes „Welzengraben“ wird erst nach Wirksamkeit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Somit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauGB gewährleistet.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Allgemein

Das geplante Gewerbegebiet liegt am südlichen Ortsrand von Esselbach. Der Hauptanschluss des geplanten Baugebietes erfolgt über die Michelriether Straße.

Die geplanten Bauflächen werden im Norden von privaten Grundstücksflächen, öffentlichen Grünflächen sowie dem Bauhof und der Sporthalle (Spessarthalle) der Gemeinde Esselbach begrenzt. Den westlichen Abschluss bilden die Straße „Welzengraben“ sowie daran angrenzende landwirtschaftliche Flächen. Im Süden bildet die Bebauung des Kredenbacher Hofes den Abschluss des geplanten Gewerbegebietes. Im Osten werden die Bauflächen durch die Michelriether Straße und das angrenzende Regenrückhaltebecken begrenzt. Östlich beginnen die Wohngebiete der Gemeinde Esselbach. Durch das Gebiet fließt der Welzengraben.

Westlich sowie südlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen folgende Grundstücke mit den Flurnummern: 5/1, 5/3, 5/4, 499, 499/1, 500/1, 501, 501/1, 501/2, 506 – 511, 508/1, 508/2, 512/1, 2031/1, 2033 und 2034 vollständig sowie die Flurstücke 502, 503, 505, 512, 515, 1976, 2023 - 2027 und 2031 teilweise. Die Flurstücke 1976, 2023 – 2027, 2031, 2031/1, 2033 und 2034 liegen innerhalb der Gemarkung Esselbach. Die restlichen Grundstücke gehören der Gemarkung Kredenbach an.

3.2 Planungsgrundlagen

Der Planung liegen die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Esselbach zugrunde. Ziel ist die Schaffung von Gewerbeflächen und Lagermöglichkeiten im Gemeindegebiet sowie die Umnutzung des nicht mehr benötigten Sportplatzes und die Verbindung des Kredenbacher Hofes mit den bestehenden dörflichen Strukturen Kredenbachs. Mögliche Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung sollen vermieden werden. Um dies sicherzustellen wird eine Kontingentierung erarbeitet. Außerdem sind die Erreichbarkeit und Einsehbarkeit bei der gegenwärtigen Verkehrserschließung des Sportplatzes sowie der Festhalle nicht optimal.

Weitere Planungsgrundlagen sind:

- die digitale Flurkarte,
- die Vorstellungen der Gemeinde Esselbach,
- die bestehende Bebauung,
- die tachymetrische Aufnahme des Geländes,
- die Kontingentierung und
- der spezielle artenschutzrechtliche Fachbeitrag.

4. Städtebau

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Baugebiet grenzt südlich an den Ortsteil Kredenbach an. Im Osten befindet sich ein allgemeines Wohngebiet. Um dessen Schutzgrad zu berücksichtigen, werden die angrenzenden Flächen als Dorfgebiet ausgewiesen. Hierfür ist im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens eine Emissionskontingentierung des Gewerbelärms erstellt, um Beeinträchtigungen der Wohnbebauung zu vermeiden. Die bestehenden Gebäude des Kredenbacher Hofes sowie des nördlich angrenzenden Grundstückes werden ebenfalls als Dorfgebiet festgesetzt.

Teile des Baugebietes, die direkt an die bestehende Wohnbebauung angrenzen, werden als Mischgebiet ausgewiesen.

Im gesamten Gebiet sollen die dörflichen Strukturen des Ortsteils Kredenbach aufgegriffen werden. Es sollen kleinteilige Strukturen mit dörflichem Charakter entstehen, um ein bestmögliches Einfügen in die bestehenden Ortsstrukturen zu gewährleisten.

Auf dem ehemaligen Sportplatz sollen ortsansässige Gewerbebetriebe die Möglichkeit erhalten, sich zu erweitern.

Der Welzengraben, der das Gebiet in zwei Teile teilt, soll als „grünes Band“ zur Aufwertung des Gebietes erhalten und aufgewertet werden. Im nördlichen Bereich der Flächen zwischen der Festhalle und der bestehenden Wohnbebauung in der Michelriether Straße ist ein Regenrückhaltebecken mit vorgeschaltetem Regenklärbecken geplant.

Im Gebiet selbst sollen die Einschränkungen durch Festsetzungen auf das nötige Maß beschränkt bleiben. Aufgrund der erforderlichen städtebaulichen Ordnung, im Hinblick auf die Ortsrandgestaltung, ist jedoch ein Mindestmaß an Festsetzungen erforderlich. So sollen die Fernwirkung des Baugebietes in nördlicher Richtung möglichst geringgehalten und eine baulich sinnvolle Nutzung der geplanten Grundstücke ermöglicht werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird im Osten und Süden als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO 1990 i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 und im Westen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Teile der östlich gelegenen Flächen werden als Mischgebiet ausgewiesen. Diese Nutzung entspricht den Vorgaben der 8. Flächennutzungsplanänderung, die derzeit im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind keine Tankstellen zulässig, da diese Verkehr in den innerörtlichen Bereich ziehen würden. Dies ist nicht gewünscht. Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in die Hauptgebäude zu integrieren. Eigenständige Wohngebäude werden nicht zugelassen. Die Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber untergeordnet sein. Dies soll den Charakter eines Gewerbegebietes unterstreichen und gleichzeitig sicherstellen, dass die Flächen überwiegend gewerblich genutzt werden. Sie sollen sich nicht hin zu Mischgebieten entwickeln, nachdem diese die einzigen freien Gewerbegrundstücke innerhalb der Gemeinde sein werden.

Das Gewerbegebiet 1 soll örtlichen Landwirten sowie Gewerbetreibenden zur Errichtung von Lagerflächen dienen. Um dies sicherzustellen, sind nur landwirtschaftliche und gewerbliche Lagerflächen innerhalb dieser Bereiche zulässig. So soll es ermöglicht werden, insbesondere den landwirtschaftlichen Verkehr aus dem Ortskern herauszuziehen. Gleichzeitig haben die Landwirte kurze Wege zu den zu bewirtschaftenden Feldern.

Innerhalb des Gewerbegebietes 3 sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO generell zulässig. Dadurch soll die derzeitige Nutzung gesichert und eine zukünftige gewerbliche Nutzung nicht ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen werden an dem überplanten Standort als nicht störend angesehen.

Zudem werden öffentliche Grünflächen dargestellt, auf denen Regenrückhaltebecken geplant sind. Entlang des Welzengrabens soll eine Grünachse in den Ort entstehen.

Die privaten Grünflächen zwischen der Festhalle und der Wohnbebauung in der Michelriether Straße verlängern diese Grünachse und stellen sicher, dass die entsprechend dargestellten Bereiche nicht bebaut werden können. Dies dient als Puffer zwischen der Festhalle und den bestehenden Strukturen in der Michelriether Straße. Ein Heranrücken der Bebauung an die Festhalle ist nicht gewünscht, da es aus Gründen des Immissionsschutzes zu Problemen führen kann. Nachdem durch die geplante Flächennutzungsplanänderung eine Bebauung der an die Grünflächen angrenzenden Flächen vorbereitet werden soll, wäre anschließend die Bebauung der als Grünfläche dargestellten Flächen möglich. Dies würde jedoch die bestehenden Nutzungen der Festhalle einschränken, was nicht im öffentlichen Interesse ist. Die Festhalle ist sehr wichtig für das Vereinsleben sowie für

gemeindliche Veranstaltungen, die das Gemeinschaftsgefühl in Esselbach fördern. Außerdem sind diese Flächen bedeutend für den Luftaustausch und sind aufgrund dessen dringend freizuhalten. Hinter diesen öffentlichen Interessen stehen die privaten Belange zurück. Die derzeit bestehenden und geplanten Nutzungen des Eigentümers, wie die Schafhaltung, Bienenzucht oder die Haltung von Hühnern sollen jedoch dennoch möglich bleiben. Die Zulassung dieser geplanten Nutzungen wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans als zulässige Nutzung aufgeführt. Es sind demnach zum jetzigen Zeitpunkt keine Einschränkungen zu erwarten, da die Regeln der allgemeinen Rücksichtnahme zu beachten sind. Zusätzlich sind Zuwegungen, Einfriedungen, Holzlager sowie Gewächshäuser bis zu einer maßvollen Größe zulässig. Somit soll sichergestellt werden, dass der Charakter der privaten Grünfläche gewahrt bleibt und dennoch gewisse bauliche Maßnahmen zulässig sind, um die bestehenden Nutzungen nicht einzuschränken.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden vorgegeben, um eine optimale Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen und um eine Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse durch Nachbarbebauung zu minimieren.

4.3.2 Bauweise

Für die bisher unbebauten Bereiche des Plangebiets ist die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung, die sich im Bereich des Baugebietes fortsetzen soll. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Baukörper darf höchstens 50 m betragen. Zu große Baukörper im dörflich geprägten Esselbach sollen somit vermieden werden. Da die bestehende Bebauung im südlichen Bereich des Geltungsbereiches teilweise aus Gebäuden von über 50 m Länge besteht und diese gesichert werden soll, wird in diesem Bereich die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier dürfen Gebäude über 50 m entstehen, wobei dennoch die Grenzabstände gemäß BayBO einzuhalten sind. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht bekannt und wird aufgrund der Anordnung der Baufenster im Bereich der bestehenden Bebauung auch nicht erwartet.

4.3.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl innerhalb der Misch- und Dorfgebiete wird mit max. 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Für die Gewerbegebiete GE 2 bis GE 4 ist eine Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Dies entspricht ebenfalls der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Im Gewerbegebiet GE 1 ist, aufgrund der angestrebten Nutzung und der vorgesehenen breitflächigen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers, eine Grundflächenzahl von 0,2 zulässig.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Flächen mitzurechnen.

4.3.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird in den Misch- und Dorfgebieten mit 1,2 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze der Geschossflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Für die Gewerbegebiete GE 2 – GE 4 wird die Geschossflächenzahl auf 1,6 begrenzt. Für den Bereich des Gewerbegebietes GE 1 wird aufgrund der hier vorgesehenen kleinstrukturierten baulichen Nutzung eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird demnach unterschritten, um eine zu dichte Bebauung zu vermeiden. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann dadurch ausgeschlossen werden.

4.3.5 Höhe baulicher Anlagen

Um die Verträglichkeit der Bebauung innerhalb des Gewerbe-, Misch- und Dorfgebietes und gegenüber der bestehenden Umgebung zu gewährleisten, wurde die Firsthöhe bei Grundstücken, die talwärts der geplanten und teilweise bestehenden Erschließungsstraßen liegen, auf 11,50 m und bei Grundstücken, die bergwärts der Erschließungsstraßen liegen, auf 13,50 m festgesetzt.

Den unteren Bezugspunkt bildet die Straßenhöhe in der Mitte des Hauptgebäudes entlang der Straßenfront. Bei Grundstücken mit zwei an eine Straße angrenzenden Grundstücksgrenzen ist die Höhe des Straßenabschnitts mit eingetragenem Höhenbezugspunkt maßgeblich. Den oberen Bezugspunkt bildet der höchste Punkt des Gebäudes.

Die Wandhöhen dürfen gemäß Planeintrag 6,50 m bzw. 8,50 m nicht überschreiten. Den unteren Bezugspunkt bildet die Straßenhöhe in der Mitte des Hauptgebäudes entlang der Straßenfront. Bei Grundstücken mit zwei an eine Straße angrenzenden Grundstücksgrenzen ist die Höhe des Straßenabschnitts mit eingetragenem Höhenbezugspunkt maßgeblich. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Gebäudewand mit der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand.

4.3.6 Garagen, Carports und Stellplätze

Das Errichten von Garagen, Stellplätzen und Carports ist auch außerhalb der überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports müssen einen Abstand von mind. 3 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten.

4.3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufes sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis max. 2,00 m zulässig. Stützmauern sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Böschungen sind in einem Neigungsverhältnis von 1:2 oder flacher auszuführen. Durch diese Festsetzung sollen die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten werden. Aufgrund der Topographie des Plangebietes ist jedoch ein Mindestmaß an Geländeveränderungen zwingend erforderlich. Den Höhenbezugspunkt bildet jeweils das natürliche Gelände.

Nachdem Teile der Grundstücke innerhalb der von der Auktor Ingenieur GmbH ermittelten Überschwemmungsbereiche liegen, sind hier Geländeanpassungen erforderlich, um die bebaubaren Grundstücksflächen hochwasserfrei zu legen. Sie würden sonst im Falle eines 100 jährlichen Regenerenignisses überflutet werden. Aufgrund dessen sind die betroffenen Grundstücke gemäß den eingetragenen Höhenkoten aufzufüllen. Der Retentionsraumverlust wird durch ein oberhalb des Baugebiets geplantes Regenrückhaltebecken ausgeglichen.

4.4 Bauliche und städtebauliche Gestaltung

4.4.1 Dachgestaltung

Es ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Satteldächer und Pultdächer zulässig sind und deren Dachneigung zwischen 10° und 45° variieren darf. Gemäß Planeintrag gibt es eine Unterscheidung zwischen der Dachneigung von Satteldächern und der von Pultdächern, um zu große Gebäudekubaturen zu vermeiden. Die Dachneigung für Garagen sowie sonstige Nebengebäude darf 30 ° nicht überschreiten.

Die Dacheindeckungen sind in den Farben rot bis rotbraun sowie anthrazit bis schwarz auszuführen. Unbeschichtete Metalleindeckungen und die Verwendung spiegelnder Materialien auf Dächern sind unzulässig, um negative Auswirkungen auf die Umgebung zu vermeiden.

Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind zulässig, um die Nutzung von regenerativen Energiequellen zu ermöglichen und zu fördern.

Die Begrünung von Flachdachflächen ist aus ökologischen Gründen sinnvoll und trägt zur Aufwertung des Ortsbildes bei. Daher wird eine Dachbegrünung ausdrücklich zugelassen.

Zulässig sind weiterhin Dachgauben und -einschnitte ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Zulässig sind Giebelgauben und Flachdachgauben.

Diese Festsetzungen orientieren sich einerseits an der umgebenden Bebauung, wodurch sich die entstehenden Dächer in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen und andererseits an den Anforderungen des energieeffizienten Bauens.

4.4.2 Belagswahl auf privaten Grundstücken

In Bereichen, in denen mit Schadstoffen umgegangen wird, sowie Flächen, die von Kfz's befahren werden, ist eine Vollversiegelung der betroffenen Oberflächen vorzusehen. Der Ablauf von Oberflächenwasser aus diesen Flächen und dessen Versickerung ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

Freiflächen ohne Kfz-Verkehr sind mit versickerungsfähigen Oberflächen zu versehen.

4.4.3 Beleuchtung sowie Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung der Umgebung sowie des Verkehrsflusses auf den angrenzenden Straßen zu vermeiden, werden bewegliche und blinkende Lichtwerbeanlagen ausgeschlossen. Eine Abstrahlung von Leuchten nach oben ist aus artenschutzrechtlichen Gründen ebenfalls zu vermeiden.

4.4.4 Einfriedung

Eine Errichtung von Einfriedungen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. So soll den Eigentümern eine Einfriedung ihrer Grundstücke entlang der Grundstücksgrenze ermöglicht werden.

5. Erschließung

5.1 Verkehrsanbindung

Das geplante Baugebiet „Welzengraben“ wird über die Michelriether Straße und die MSP 31 an die B 8 angeschlossen, die an die Autobahn A 3 angebunden ist. Ein weiterer Anschluss ist über den „Welzengraben“ gegeben.

Im Einmündungsbereich zur Michelriether Straße sind Sichtdreiecke in den Bebauungsplan eingetragen, die entsprechend freizuhalten sind. Nachdem im Einmündungsbereich der geplanten Straße in die MSP 32 ein 2 m breiter Gehweg in nördlicher Richtung vorhanden ist und in Richtung Süden das bestehende Regenrückhaltebecken liegt, durch das die Sicht nicht eingeschränkt wird, ist sichergestellt, dass die Sichtverhältnisse nicht eingeschränkt werden. Sichteinschränkende Bepflanzungen im Bereich des bestehenden Regenrückhaltebeckens sind nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen. An die bestehende Einmündung grenzt ebenfalls das Regenrückhaltebecken an. In südlicher Richtung verläuft die Fernwasserleitung entlang der MSP 32, deren Leitungszone dauerhaft von Bewuchs sowie Bebauung freizuhalten ist. Daher sind auch hier keine Beeinträchtigungen der Sichtverhältnisse zu befürchten.

5.2 Anbauverbots- und -beschränkungszone

Entlang der Kreisstraße MSP 32 ist die Anbauverbotszone gemäß Bayerischem Straßen- und Wegegesetz Art. 23 in einem Abstand von 15 m und gemäß Bayerischen Straßen- und Wegegesetz Art. 24 die Anbaubeschränkungszone in einem Abstand von 30 m, jeweils gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße, von baulichen Einrichtungen freizuhalten. Dies gilt auch für Werbeanlagen. Maßgeblich ist dabei der am weitesten vorspringende Teil baulicher Anlagen. Dazu zählen ebenfalls Einfriedungen.

Bauliche Anlagen innerhalb der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone bedürfen vor Erteilung der Baugenehmigung der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung. Werbeanlagen im an die

Kreisstraße angrenzenden Bereich bedürfen jeweils gesondert der straßenrechtlichen Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung.

5.3 Straßenraumgestaltung/-querschnitt

Der Straßenquerschnitt gliedert sich in eine 6,50 m breite Fahrbahn und einen 2,00 m breiten Fußweg. Die Straße „Welzengraben“ wird bis zur Geltungsbereichsgrenze in Richtung Festhalle ebenfalls auf 5,50 m verbreitert. Der kurvige Verlauf der Straße dient der Geschwindigkeitsreduzierung sowie der städtebaulich sinnvolleren Aufteilung der neuen Grundstücke.

Die Fußwege sind so zu befestigen, dass sie für die Nutzung mit Rollatoren, etc. geeignet sind und sich vom übrigen Straßenraum des Plangebietes abheben.

Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen bautechnisch ggf. Böschungen und / oder (Beton-) Rückenstützen notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden.

Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem Grundstückseigentümer unbenommen.

Um Gefahrensituationen sowie Einschränkungen des Verkehrsflusses zu vermeiden, sind in den Kurvenbereichen keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

5.4 Gewässergestaltung Welzengraben

Der das Gebiet querende Welzengraben wird renaturiert. Geplant sind punktuelle Aufweitungen sowie die naturnahe Gestaltung. Die Maßnahmen erfüllen den Tatbestand eines Gewässerbaues i. S. v. § 67 Abs. 2 WHG. Aufgrund dessen wird eine wasserrechtliche Planfeststellung vor Umsetzung der Maßnahmen beim Landratsamt Main – Spessart beantragt. Die Planunterlagen werden hierfür bei der Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes als zuständige Fachbehörde eingereicht.

Aufgrund der Lage des Baugebietes innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Welzengrabens ist eine Hochwasserfreilegung erforderlich. Die entlang des Grabens liegenden Grundstücke werden mit örtlich anfallendem Aushubmaterial aufgefüllt, sodass vor Ort ausgebaute Boden möglichst vollständig wieder eingebaut und damit wiederverwendet werden kann.

5.5 Ver- und Entsorgung

5.5.1 Abwasserbeseitigung

Die geplanten Bauflächen werden im Trennsystem entwässert.

Das anfallende Schmutzwasser aus dem geplanten Baugebiet soll in den Ortskanal der Gemeinde Esselbach eingeleitet und der Kläranlage ZV Esselbachgrund zugeführt werden. Eine geregelte Entsorgung und Reinigung entsprechend dem heutigen Stand der Technik ist dann gewährleistet.

Dach- und sauberes Oberflächenwasser ist zu versickern oder in Regenauffangbehältern zu sammeln und zu nutzen. Überschüssiges Dach- und Oberflächenwasser ist dem Regenrückhaltesystem zuzuführen.

Der Notüberlauf ist an den geplanten Regenwasserkanal anzuschließen, der in das geplante naturnahe gestaltete Regenrückhaltebecken geleitet wird. Von da aus wird das Regenwasser gedrosselt in den Welzengraben geleitet. Das geplante Regenrückhaltebecken ist mit einer Fläche von 930m² und einer Tiefe von 1,10 m bis 3,75 m geplant. Der Erdaushub beträgt ca. 520 m³.

Verunreinigtes Regenwasser ist auf den privaten Grundstücken zu reinigen, bevor es dem öffentlichen Regenrückhaltesystem zugeleitet wird. Dies betrifft befahrbare Flächen sowie Flächen mit Verunreinigungen, die durch die jeweilige gewerbliche Nutzung entstehen. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßen wird ebenfalls gereinigt, bevor es dem Rückhaltesystem zugeführt wird.

In Bereichen, in denen mit Schadstoffen umgegangen wird, ist eine Vollversiegelung der betroffenen Oberflächen vorzusehen. Der Ablauf von Oberflächenwasser aus diesen Flächen und dessen Versickerung ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

Die Leitungsverlegung wird im Rahmen der Erschließung innerhalb des Straßenraumes sowie der öffentlichen Grünflächen erfolgen. Teilweise werden Leitungsrechte benötigt.

Der Notüberlauf des bestehenden Regenrückhaltebeckens in der Michelriether Straße wird neu gefasst und nicht breitflächig, sondern in einer Mulde zum Welzengraben geführt.

Das anfallende Regenwasser aus den angrenzenden Gebieten wird wie bisher auch über Regenwassermulden am Gebietsrand gesammelt und in Richtung Welzengraben bzw. die bestehende Kanalisation abgeleitet. Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

Für die Grundstücke westlich der bestehenden Straße Welzengraben ist kein Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorgesehen. Hier sollen lediglich Lagerflächen entstehen. Aufgrund der geringen zulässigen Versiegelung kann das anfallende Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern. Verschmutztes Oberflächenwasser von befahrbaren Flächen ist auch hier von den privaten Eigentümern vor einer Versickerung oder Nutzung zu reinigen.

5.5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser soll durch den Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Eine ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung kann erst mit der Erstellung der Erschließungsplanung berechnet und nachgewiesen werden. Sollte eine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasser nicht möglich sein, muss im Bauantrag nachgewiesen werden, auf welche Art das Löschwasser bereitgestellt wird. Zur Löschwasserbereitstellung wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

Die Leitungsverlegung wird im Rahmen der späteren Erschließung innerhalb des Straßenraumes erfolgen.

5.5.3 Fernwasserleitung

Das Plangebiet wird von einer Fernwasserleitung gekreuzt. Die bestehende Leitung ist vor Beschädigungen zu schützen. Innerhalb des eingetragenen Schutzabstands von 3 m beidseits der Leitung sind keine baulichen Anlagen zulässig. Aufgrund der ungünstigen Grundstückszuschnitte wird eine Umlegung der Fernwasserleitung angestrebt. Die Leitung soll zwischen der Übergabestation im Bereich des bestehenden Regenrückhaltebeckens und dem geplanten Regenrückhaltebecken innerhalb der öffentlichen Grünflächen verlegt werden.

5.5.4 Energieversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt über eine Erweiterung der örtlichen Versorgungsnetze. Für die ausreichende Versorgung mit elektrischer Energie ist eine neue Trafostation erforderlich. Diese ist im Bereich der Querung des Welzengrabens, außerhalb des Überschwemmungsgebietes, geplant.

Die Anbindung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Die betroffenen Leitungsträger werden möglichst frühzeitig in die Planung eingebunden. Eine Erschließung mit Erdgas ist nicht geplant.

Bestehende Leitungen sind in ihrem Bestand zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

5.5.5 Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz erfolgt über eine Erweiterung der örtlichen Versorgungsnetze.

Die Anbindung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Die betroffenen Leitungsträger werden frühzeitig in die Planung eingebunden.

Bestehende Leitungen sind in ihrem Bestand zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

5.5.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Firma Kirsch + Sohn sichergestellt, die für die Abfallbeseitigung der Gemeinde Esselbach zuständig ist.

5.5.7 Altlastenverdachtsflächen

Das Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem ABuDIS enthält für das Planungsgebiet keine Einträge. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden ebenfalls keine Hinweise auf entsprechende Altlasten festgestellt.

Sollten altlastenverdächtige Flächen oder sonstige Bodenverunreinigungen vorgefunden werden, sind Erkundung und ggf. Sanierung mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg auf der Grundlage der Bodenschutzgesetze abzustimmen.

5.6 Planungsumfang

Gesamtfläche	ca. 8,31 ha	100,0 %
Verkehrsflächen	ca. 0,66 ha	7,94 %
davon Verkehrsfläche	ca. 0,19 ha	2,29 %
besonderer Zweckbestimmung		
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,80 ha	9,63 %
Nettobaufläche	ca. 6,85 ha	82,43 %
davon private Grünfläche	ca. 1,23 ha	14,80 %

5.7 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die überplanten Bauflächen sind im Eigentum der Gemeinde Esselbach sowie teilweise in Privateigentum. Eine problemlose Umsetzung des Bebauungsplanes wird dennoch angestrebt.

5.8 Verwirklichung der Baumaßnahme

Die geplanten Baumaßnahmen sollen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes verwirklicht werden, sodass baldmöglichst der Bedarf an gewerblichen Bauflächen befriedigt werden kann.

5.9 Oberbodenschutz

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten innerhalb des Plangebietes ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Der übrige Mutterboden darf nur an ortsansässige Landwirte zur Bodenverbesserung abgegeben werden. Dieser sollte möglichst hochwertig verwendet werden, indem die oberste Humusschicht bspw. wieder als Mutterboden verwendet wird.

5.10 Kampfmittelvorerkundung

In Esselbach besteht kein Kampfmittelverdacht, da keine Kampfhandlungen oder Kampfmittelentsorgungen im Gemeindegebiet bekannt sind.

5.11 Geotechnisches Gutachten

Für das Baugebiet „Welzengraben“ in Esselbach wurde von der PeTerra GmbH eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse, die in einem geotechnischen Bericht dokumentiert sind, fließen in die Erschließungsplanung ein.

Folgende Ergebnisse sind im Rahmen der öffentlichen sowie der privaten Bauarbeiten zu beachten:

- Eine temporäre, witterungsabhängige geringe Schichtwasserführung ist möglich.
- Aufgrund der vorhandenen sauren Gesteine und deren Verwitterungsprodukten sollten vorsorglich schwach angreifende Verhältnisse unterstellt werden (Expositionsklasse XA1).
- Die untersuchten Bodenproben zeigten keine einstufigsrelevante Belastung auf und können somit als Z0-Material klassifiziert werden.
- Der untersuchte, organoleptisch unauffällige Asphaltkern aus RKS02 zeigt nur geringfügige PAK-Belastungen auf, sodass gemäß RuVA-StB 01 eine Verwertung nach Verwertungsklasse A möglich ist bzw. gemäß Merkblatt 3.4/1 diese in den Bereich „Ausbauasphalt ohne Verunreinigungen“ eingestuft werden können.
- Insgesamt belegen die Laborversuche für die Schichten L1, L2 und L3 eine hohe bis sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Wasserzutritt. Hier können bereits geringe Wassergehaltsänderungen zu einem völligen Aufweichen führen. Sie bedürfen daher eines Schutzes vor Vernässung.
- Die langfristig in einer Versickerungsanlage als bemessungsrelevant anzusetzende Durchlässigkeit wird auf Basis der Korngrößenverteilungen bei ca. $k_f < 10^{-7}$ m/s liegen. Eine ausschließliche Behandlung von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen kann nicht empfohlen werden.
- Anhand der Aufschlussresultate ist davon auszugehen, dass die erforderliche Tragfähigkeit im Erdplanum der Verkehrsflächen trotz Verdichtung teilweise nicht erzielt werden kann. Hier sind daher weiterführende Maßnahmen zur Sicherstellung eines anforderungsgerecht tragfähigen Straßenkoffers erforderlich. Es wird vorzugsweise eine Bodenverbesserung über hydraulische Bindemittel empfohlen.

6. Überschwemmungsgebiet Welzengraben

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Wasserspiegellagenberechnung des durch das überplante Gebiet verlaufenden Welzengrabens durchgeführt. Der Welzengraben ist ein trockenfallender Graben, der nur nach Niederschlagsereignissen wasserführend ist.

Mit Hilfe eines numerischen Simulationsmodells wurde das bestehende Gelände abgebildet und das Verhalten des Gewässers bei einem 100-jährlichen Niederschlagsereignis modelltechnisch ermittelt. Als Ergebnis der Berechnungen ist festzustellen, dass Ausuferungen des Welzengrabens entlang des gesamten Berechnungsnetzes erkennbar sind. Innerhalb des geplanten Geltungsbereichs sind entlang des Grabens kleinflächig Ausuferungen berechnet worden. Aufgrund der um ca. 2 m

gegenüber der anderen Uferseite erhöhten Lage des Sportplatzes ist dieser nicht von Überschwemmungen betroffen. Auch der Bauhof und die davor befindliche Parkfläche mit Altglas-Container liegen höher als die gegenüberliegende Grünfläche, die auf einer Breite von rund 15 Metern überschwemmt wird.

Die im Bereich der Spessarthalle errechnete Ausuferung ist gering. Die Wassertiefen von maximal 13 cm und die langsamen Fließgeschwindigkeiten bergen lediglich ein geringes Gefährdungspotential.

Rund 100 Meter vor Ende der Berechnungsnetzes, befindet sich der Einlauf der Grabenverrohrung. Bis hier ist der Grabenquerschnitt ausreichend dimensioniert, um einen 100-jährlichen Abfluss fassen zu können – es kommt zu keinem Übertritt.

Es bleibt anzumerken, dass diese Betrachtungen für den HQ₁₀₀-Abfluss erfolgen, der mit einem Zuschlag von 15 % versehen wurde, so dass die Berechnung relativ hohe Sicherheiten enthält.

Nachdem bereits bestehende Gebäude von Überflutungen betroffen sind, besteht dringender Handlungsbedarf. Um zukünftig Überflutungen von bebauten Flächen zu vermeiden, ist die punktuelle Aufweitung des Grabenquerschnittes geplant. Als zusätzlicher Schutz sind Böschungen am Rand der neuen Bauflächen entlang des Welzengrabens geplant, sodass diese außerhalb der Überschwemmungsbereiche liegen.

Außerdem wird ein Rückhalteraum im Süden des Geltungsbereiches im Oberlauf des Grabens geschaffen. Das geplante Hochwasserrückhaltebecken weist eine Größe von ca. 660 m² auf.

Die Berechnung des Planungszustandes hat gezeigt, dass die geplante Auffüllung ausreichend hoch dimensioniert ist und die Abflusssituation durch die Aufweitung des Grabenquerschnittes und der Schaffung eines Retentionsraumes gegenüber dem Ist-Zustand nicht verschlechtert wird.

7. Umweltbericht

Die umweltrelevanten Belange des Bauleitplanverfahrens sind gemäß BauGB in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB zusammenzufassen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht vorzulegen.

Der Umweltbericht ist als Anlage 1 Bestandteil des Bebauungsplanes „Welzengraben“.

8. Grünordnung

Zum Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan erstellt. Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert und somit Bestandteil des Bebauungsplanes. Der baubedingte Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebietes auf öffentlichen Grünflächen sowie auf externen Ausgleichsflächen.

Nähere Angaben können dem Bebauungsplan (grünordnerische Festsetzungen) und der Begründung zum Grünordnungsplan (Anlage 2) entnommen werden.

9. Artenschutz

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als landwirtschaftliches Grün- und Ackerland und als Weideflächen genutzt. Bauliche Strukturen befinden sich ebenfalls bereits innerhalb des Geltungsbereiches. Hierbei handelt es sich um Gebäude, die Gewerbe-, Wohn- und Freizeitnutzungen beherbergen, Ställe, ein Sportplatz, ein Parkplatz sowie bestehende Straßen. Auch ein Regenrückhaltebecken mit anschließendem Grabensystem liegt zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches. Der Welzengraben verläuft ebenfalls durch das Gebiet. Entlang dessen befinden sich Gehölzstrukturen. Auch innerhalb der privaten Grünflächen sind größere Gehölzbestände vorhanden.

Um Kenntnis über das Vorkommen bzw. Nichtvorkommen von besonders geschützten Arten zu erlangen, wurden umfangreiche Artenschutzkartierungen beauftragt.

Folgende Untersuchungen sind beauftragt:

- Erfassung von Höhlen-/ Horst-/ und Biotopbäumen
- Kontrolle von Baumhöhlen zur Wochenstubenzeit
- Kontrolle der Gebäude (ggf. Ausflugbeobachtungen von Fledermäusen)
- Brutvogelerfassung
- Erfassung von Zauneidechsen in relevanten Bereichen
- Erfassung Amphibien
- Vorkommen vom Großen Wiesenknopf
- Untersuchung zum Vorkommen von Bodenbrütern
- Beurteilung der Grünland-Qualität am Welzengraben

Beim Vorkommen von besonders geschützten Arten sind Maßnahmen zur Vermeidung zu ergreifen, um Gefährdungen zu vermeiden oder zu mindern. Nach Abschluss der Begehungen wurden entsprechende Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in die Planunterlagen eingearbeitet. Nähere Angaben können dem Bebauungsplan (artenschutzrechtliche Festsetzungen) sowie der Anlage 3 (spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) entnommen werden.

10. Schallschutz / Immissionen

Die Gemeinde Esselbach hat die Aufstellung des Bebauungsplans für ein Mischgebiet, ein Dorfgebiet sowie ein Gewerbegebiet beschlossen.

Östlich der geplanten Flächen liegen bestehende Misch- und Wohnbauflächen. Im Norden befindet sich die Festhalle von Esselbach. Ansonsten grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das als Anlage 4 Bestandteil des Bebauungsplans ist. In diesem Gutachten wurden die Einwirkungen der Umgebung auf das und vom Plangebiet ausgehend betrachtet. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde in den Bebauungsplan übernommen bzw. festgesetzt, sodass keine Beeinträchtigungen auf die bestehende Umgebung stattfinden.

11. Denkmalschutz

Auf den geplanten Bauflächen ist kein Bodendenkmal bekannt. Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodentalertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG unverändert zu belassen.

12. Verfahren

Aufstellungsbeschluss	am	04.06.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	12.10.2020 16.11.2020
Behandlung der Eingegangenen Stellungnahmen	am	02.03.2021
Annahme- und Auslegungsbeschluss	am	02.03.2021
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	am	
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am	
Satzungsbeschluss	am	

Gemeinde Esselbach,

Roos
1. Bürgermeister

Würzburg, 30.06.2020
Änderung 01.10.2021

Bearbeitung: Hennlich

Prüfung: Roppel

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Abbildungs- und Quellenverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte, Quelle: Topographische Karte 1:25.000, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 14.04.2018 ... 3

Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan Büro Dietz und Partner, Darstellung Auktor Ingenieur GmbH vom 12.04.2018 4