

Gemeinde Estenfeld

Landkreis Würzburg

Begründung

zum
Bebauungsplan
„Alte Gärtnerei“



BayernAtlas, 10.08.2023

Inhalt

| | |
|--|----|
| 1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes..... | 3 |
| 1.1 Planungsrechtliche Situation..... | 4 |
| 1.1.1 Raumordnung | 4 |
| 1.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung..... | 6 |
| 1.1.3 Schutzgebiete | 6 |
| 2. Inhalt und Festsetzungen | 6 |
| 2.1 Lage und Größe des Planungsbereiches | 6 |
| 2.2 Reines Wohngebiet..... | 7 |
| 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung..... | 7 |
| 2.4 Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs | 8 |
| 3. Orts- und Gestaltungsvorgaben bzw. Zulässige Bauweise..... | 8 |
| 3.1 Zulässige Bauweise | 8 |
| 3.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen | 9 |
| 4. Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange | 10 |
| 4.1 Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)..... | 13 |
| 4.2.1 Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung | 14 |
| 5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz | 15 |
| 6. Denkmalschutz | 16 |
| 7. Bodenordnung..... | 16 |
| 8. Erschließung | 17 |
| Quellenverzeichnis..... | 19 |
| Gesetzliche Grundlagen..... | 19 |

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Hierzu beschloss die Gemeinde am 12.03.2024 für 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 Flächen der Grundstücke Fl.Nr. 3880, 3889, 3887 und 5490 der Gemarkung Estenfeld einbezogen. Um die vorhandene Fläche möglichst nachhaltig und flächensparend zu überplanen, wurde das Gebiet in drei Nutzungsabgrenzungen (WR I, WR II und WR III) geteilt. Dabei wird der östliche Teil der Flurnummer 3887 dem Nutzungsbereich WR I, der westliche Teil der Flurnummer 3887 und ein Teil der Flurnummer 3889 dem Nutzungsbereich WR II und die Flurnummer 3880 und der übrige Teil der Flurnummer 3889 dem Nutzungsbereich WR III zugeordnet. 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 Würzburg und wird der naturräumlichen Haupteinheit der Mainfränkischen Platten zugeordnet. Innerhalb der Haupteinheit gehört der Untersuchungsraum der naturräumlichen Untereinheit Wern-Lauer-Platte an.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt durch die Riemenschneiderstraße.

In Estenfeld besteht dringend Bedarf an Neubaugrundstücken. Die Gemeinde steht immer wieder Anfragen nach verfügbarem Baugrund gegenüber, die sie nicht durch gemeindliche Grundstücke bedienen kann.

Im Ballungsraum um Würzburg ist der Bedarf nach Bauplätzen hoch und der Verdichtungsraum ist ein attraktiver Ort für junge Menschen und 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 zusätzlichem Wohnraum 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 Siedlungsrändern um gleichzeitig wertvollen Wohnraum in einer zukunftsorientierten Lage zu schaffen.

Im Flächennutzungsplan ist bereits eine Beplanung des Geltungsbereichs vorgesehen und als reines Wohngebiet ausgewiesen.

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 anzusiedeln. 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.

Der Begründung zum Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ ist eine Begründung zur Grünordnungsplanung beigelegt, deren Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zusammenzufassen, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist.

1.1 Planungsrechtliche Situation

1.1.1 Raumordnung

In der rechtskräftigen ergänzten 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Estenfeld ist das betroffene Grundstück der Gemarkung Estenfeld als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt. Die Fläche wird jedoch derzeit größtenteils nicht genutzt, beziehungsweise dient als Abstellfläche und Lagerfläche der Gärtnerei Wolz gegenüber.

Die Gemeinde Estenfeld liegt laut Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramm des Landes Bayern (LEP 2020) im Verdichtungsraum rund um das Regionalzentrum Würzburg. Der Regionalplan der Region Würzburg (2) fordert für den Verdichtungsraum eine weitere Stärkung der Gesamtentwicklung und soll als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt dienen. Entsprechend ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken und eine Reduzierung der versiegelten Flächen anzustreben. Hier schließt sich auch die Forderung

des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, der verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen. Zu diesem Zweck ist der Versiegelungsgrad auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Dennoch ist eine angemessene Siedlungsentwicklung anzustreben und zur Stärkung der Verdichtungsräume beizutragen.

Durch die verfahrensgegenständliche Bebauungsaufstellung kann das Gebiet nachhaltig überplant werden.

Dem Gebot der Nachverdichtung wird durch eine GRZ von 0,6 Rechnung getragen. Um der bestehenden Topographie gerecht zu werden und dem Gebot der Nachverdichtung nachzukommen, wird durch die Festlegung dieser hohen GRZ angestrebt, maximalen Wohnraum zu schaffen. Dies hat zudem den Vorteil, dass Flächen am Siedlungsrand vor einer Ausweisung weiterer Neubaugebiete vorerst bewahrt werden.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Zunahme der industriell-gewerblichen Arbeitsplätze und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Zur Gewährleistung einer nachhaltigen Regionalentwicklung sollen die natürlichen Ressourcen und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in allen Regionsteilen gesichert und möglichst verbessert werden (Festlegungen A I. 4Z Satz 1 und A II 1.1.2 Satz 1 Regionalplan 2). Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung brachliegender oder mindergenutzter Gebiete im Innenbereich durchgeführt werden. In den zentralen Orten der Region ist eine höhere Siedlungsdichte anzustreben (Festlegungen B II 3.3 Satz 4, B11 5.1 Abs. 2 Regionalplan 2).

Entsprechend dem IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6-8126-003/00 sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen, hingewirkt werden
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich, verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert werden
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt werden
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete hingewirkt werden
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden

Das Bayerische Landesamt für Statistik gibt die Bevölkerungszahl für Estenfeld 2021 mit 5.398 Bewohnern an. 2011 waren es noch 4.804 Einwohner. Auch für die Zukunft wird der Gemeinde Estenfeld ein leichter Anstieg der Bevölkerungszahlen prognostiziert. Im Gesamten ist die Bevölkerungszahl Estenfelds somit stabil. Die Schaffung von Bauland kann zusätzlich zur Innenentwicklung auch zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen beitragen, da Bewohner am Ort gehalten werden können bzw. sogar Zuzüge generiert werden können. Somit kann auch zukünftig eine Nutzung und Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen innerhalb des Gemeindegebiets sichergestellt werden. Die gesamte Gemeinde Estenfeld,

zeichnet die sehr gute Verkehrsanbindung an die Autobahn A 7 und die Bundesstraße B 19 aus, was dem Pendlerverkehr vor allem nach Würzburg zu Gute kommt.

Bis 2041 wird für den gesamten Landkreis von einem Bevölkerungszuwachs ausgegangen.

Im gesamten Gemeindegebiet gibt es Grundstücke und Leerstand in Privateigentum, die unbebaut sind. Die Eigentümer werden regelmäßig zu ihrer Verkaufsbereitschaft befragt. Die Eigentümer der hier überplanten Grundstücks möchten sich mit der Aufstellung des Bebauungsplans an der Nachverdichtung in Estenfeld beteiligen.

Die Ausweisung der Wohngebietsflächen gibt der Gemeinde die Möglichkeit, der Bevölkerung eine kleine Anzahl an Baugrundstücken zur Verfügung zu stellen, die aktuell benötigt werden und damit den Bedarf zumindest kurzfristig zu decken.

1.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanaufstellung entspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Estenfeld. In diesem ist der Geltungsbereich als reine Wohngebietsfläche (WR) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Estenfeld bedarf also keiner Änderung.

1.1.3 Schutzgebiete

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.

2. Inhalt und Festsetzungen

2.1 Lage und Größe des Planungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt sehr zentral in der Gemeinde Estenfeld im Landkreis Würzburg. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 4.603 m² und liegt in mitten des bestehenden Siedlungsgebiets. Nördlich, südlich und westlich schließen bereits bebauten Wohngebiete an. Im Osten wird die Fläche durch die Riemenschneiderstraße begrenzt. Das Gelände fällt von ca. 246.8 m üNN im Osten auf ca. 242.2 m üNN im Westen ab, gravierender ist der Abfall des Geländes von Nord (245.1 m üNN) nach Süd (241.3 m üNN) auf einer Breite von stellenweise ca. 15 Metern. Es sind keine Gehölze im Geltungsbereich vorhanden.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz über die Riemenschneiderstraße sowie einen Anschluss an den Wendehammer der Grünewaldstraße.

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

2.2 Reines Wohngebiet

Für den Geltungsbereich wird ein reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Die Fläche des Geltungsbereichs inkl. Ausgleichsfläche beträgt 7.830 m² und betrifft Flächen der Grundstücke Fl.Nr. 3880, 3889, 3887 und 5490 der Gemarkung Estenfeld. Um die vorhandene Fläche möglichst nachhaltig und flächensparend zu überplanen, wurde das Gebiet in drei Nutzungsabgrenzungen (WR I, WR II und WR III) geteilt. Dabei wird der östliche Teil der Flurnummer 3887 dem Nutzungsbereich WR I, der westliche Teil der Flurnummer 3887 und ein Teil der Flurnummer 3889 dem Nutzungsbereich WR II und die Flurnummer 3880 und der übrige Teil der Flurnummer 3889 dem Nutzungsbereich WR III zugeordnet.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das reine Wohngebiet WR I nach § 3 BauNVO wird festgesetzt:

Als Grundflächenzahl GRZ wird 0,6 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird auf 1,2 festgesetzt.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. zwei Geschossen zulässig.

Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Max. zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss

mind. 3 Wohneinheiten

Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt:

Die Wandhöhe darf max. 6,50 m über der angrenzenden privaten Erschließungsstraße betragen, bergseits und rechtwinklig zu dieser gemessen.

Zulässige Dachform ist Satteldach mit max. 42° Neigung.

Für das reine Wohngebiet WR II nach § 3 BauNVO wird festgesetzt:

Als Grundflächenzahl GRZ wird 0,6 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird auf 1,2 festgesetzt.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. zwei Vollgeschossen und einer Wohneinheit zulässig.

Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt:

Die Wandhöhe darf max. 7,50 m über der angrenzenden privaten Erschließungsstraße betragen, rechtwinklig zu dieser gemessen.

Zulässige Dachform ist Flachdach.

Für das reine Wohngebiet WR III nach § 3 BauNVO wird festgesetzt:

Als Grundflächenzahl GRZ wird 0,6 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird auf 1,8 festgesetzt.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser mit max. drei Vollgeschossen und mind. drei Wohneinheiten zulässig.

Zulässige Dachform ist Flachdach.

Es ist eine maximale Gebäudehöhe (Oberkante Dachhaut, ausgenommen technische Aufbauten, Photovoltaik) von 25,70 m ü.NN zugelassen.

Alle Geschosse sind auf der Südseite (zur Grünwaldstraße) jeweils mindestens 2,00 m zurückzusetzen.

Zur Regelung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

2.4 Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs

Die Gemeinde Estenfeld liegt nordöstlich von Würzburg im Landkreis Würzburg. Die Gemeindeteil zeichnet sich durch die sehr gute Verkehrsanbindung an die Autobahn A 7 und die Bundesstraße B 19 aus, was den Pendlerverkehr vor allem nach Würzburg positiv beeinflusst.

Das Plangebiet erreicht man in Estenfeld über das innerörtliche Straßennetz. Die Haupteinschließung des Plangebiets für Bau und Betrieb erfolgt im Osten durch die bestehende Straße Riemenschneiderstraße auf der Fl.Nr. 3887. WR II soll zusätzlich über einen Anschluss an den Wendehammer der Grünwaldstraße erreicht werden.

3. Orts- und Gestaltungsvorgaben bzw. Zulässige Bauweise

3.1 Zulässige Bauweise

Für die Wohngebietsfläche der verfahrensgegenständlichen Bebauungsaufstellung wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Für das WR I wird Folgendes festgesetzt: Als Dacheindeckungen sind Ziegeleindeckungen und Betondachsteine zugelassen. Zwerchgiebel und Dachgauben sind zugelassen und dürfen vom Hauptdach abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.

Für das WR II + WR III wird festgesetzt: Zulässig sind nur Flachdächer in Form von Gründächern bzw. in Kombination mit PV-Anlagen

Metalleindeckungen müssen, außer Aluminium- und Edelstahldächer, in Anlehnung an die DIN EN ISO 12944-5 beschichtet sein. Die Beschichtung muss mindestens für die Schutzdauer H (über 15 Jahre) nach der DIN EN ISO 12944-5 ausgelegt sein.

Für das WR I und WR III sind Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Estenfeld zu errichten.

Für das WR II sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze zu errichten.

Es sind nur offene Einfriedungen bis maximal 1,20 m Höhe zulässig.

Mauern sind nur in Form von Stützmauern und bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Einfriedungen und Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenze zugelassen.

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen dürfen, inkl. Stützmauern, das Bestandsgelände nicht mehr als 1,20 m über- bzw. unterschreiten.

Böschungen sind mind. im Verhältnis 1:1,5 auszuführen.

Schmutzwasser ist an der öffentlichen Kanalisation der Gemeinde Estenfeld anzuschließen.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu bewirtschaften.

Es muss eine geeignete Rückhalteeinrichtung errichtet werden, diese sind auf ein 5-jähriges Regenerereignis zu bemessen. Die maximal zulässige Einleitmenge in den Mischwasserkanal der Gemeinde Estenfeld beträgt 15 l/(sxha) bezogen auf die angeschlossene, undurchlässige Grundstücksfläche.

Außerdem ist Regenwasser als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu verwenden. Hierzu wird festgesetzt, dass auf jedem Grundstück eine Zisterne zu errichten ist. Das Fassungsvermögen muss je 100 m² überbaute Fläche mind. 5 m³ betragen.

Für die Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. max. UV-Licht-Anteil von 0,02 % mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur CCT von max. 3000 K).

Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten.

Es sind geschlossene Lampenkörper mit Ablendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, damit das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

3.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

Eine Mindestüberstellung der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen wird zur Vorlage gemacht, um die vorgenommenen baulichen Maßnahmen zu minimieren:

Auf den privaten Flächen ist je 200 m² unbebauter Grundstücksfläche an geeigneter Stelle ein Hochstamm zu pflanzen.

Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Nicht überbaute Flächen sind außerhalb funktional notwendiger Zuwege durch Begrünung und Bepflanzung zu gestalten.

Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist unzulässig. Folienabdeckungen sind unzulässig, Ausnahme: Teichfolie bei permanent gefüllten Gartenteichen. Für lebende Zäune sind nur einheimische Pflanzen (z.B. keine Thuja, Kirschlorbeere, Koniferen) und keine feuerbrandgefährdeten Pflanzenarten zugelassen.

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.

Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 4 m² Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.

Es sind, wo funktional möglich, bevorzugt versickerungsgünstige Belagsarten, wie Schotterrassen, Pflaster mit Splitt oder Rasenfuge, Rasengittersteine etc. zu verwenden, um den Versiegelungsgrad zu minimieren.

4. Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange

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 sind 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.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs sind innerhalb und des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplans vorgesehen und festgesetzt.

Mit folgenden Maßnahmen werden Gefährdungen lokaler Populationen gemindert bzw. vermieden sowie Eingriffswirkungen auf den Naturhaushalt gemindert:

- Für Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze zu verwenden
- Minimierung der Versiegelung
- Für das private Grundstück werden Pflanzpflichten festgesetzt
- Ansaat von bienenfreundlichem Saatgut

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

Bewertung der Eingriffsfläche

Es handelt sich bei der Eingriffsfläche der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan-aufstellung um eine brachliegende Fläche in Estenfeld, die bisher teils ungenutzt oder teils als Lagerfläche benutzt wird.

Bewertung des Eingriffs

| Kategorie | Flächengröße in m ² |
|-----------|--------------------------------|
| A II | 748,70 |
| A I | 3854,50 |

Die Eingriffsfläche wird der Eingriffskategorie Typ A zugeordnet.
 (WR GRZ = 0,6, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

Die Eingriffswirkungen werden gemindert durch:

- Verwendung von standortgerechten Laubgehölzen für Bepflanzungen
- Minimierung der Versiegelung
- Für das private Grundstück werden Pflanzpflichten festgesetzt
- Ansaat von bienenfreundlichem Saatgut

Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs

Der Eingriffsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 7.830 m² (inkl. Ausgleichsflächen).

Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Berechnung des Ausgleichsbedarfs (Anlage 1):

| Bestandsflächen | Flächengröße in m ² | Eingriff GB > 0,35 | Kategorisierung |
|---|--------------------------------|--------------------|-----------------|
| Bauminseln, Feldgehölze (WR I) | 748,70 | A | II |
| Brachfläche (< 5 Jahre alt), ehemaliger Erwerbsgartenbau | 3854,50 | A | I |

Begründet durch den Anteil von Versiegelungsfaktor und von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

| Kategorie | mögl. Faktor | Flächengröße in m ² | Faktor | Flächenbedarf in m ² |
|----------------|--------------|--------------------------------|--------|---------------------------------|
| Kategorie A II | 0,8 - 1,0 | 749 | 1 | 748,7 |
| Kategorie A I | 0,3 - 0,6 | 3.855 | 0,5 | 1.927,25 |
| Gesamt: | | | | 2.675,95 |

Nachweis des Ausgleichs (Anlage 1)

Mit der Ausgleichsmaßnahme werden die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktion des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie ihre Wechselbeziehungen naturschutzrechtlich ausgeglichen. Sie sind als Ausgleichsmaßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Maßnahmen zum Ausgleich sind außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen und festgesetzt und werden dem Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ zugeordnet.

| | Ausgleichsfläche | Flächengröße in m ² | Faktor | anrechenbare Fläche in m ² |
|--------|------------------|--------------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| EXTERN | A1, Fl.Nr. 5490 | 3.227,00 | 1 | 3.227,00 |
| | | | gesamt: | 3.227,00 |
| | | | abzgl. Bedarf | <u>2.675,95</u> |
| | | | Rest: | 551,05 |

Ausgleichsfläche, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“ festgesetzt ist:

Ausgleichsmaßnahme „Streuobstwiese“ (Fl.Nr. 5490; Gemarkung Estenfeld):

Bestand: Ackerland

Entwicklungsziele:

- Entwicklung eines Schmetterlings- und Wildbienensaums
- Pflanzung einer freiwachsenden Landschaftshecke
- Pflanzung hochstämmiger, lokaltypischer Obstbäume

Maßnahmen:

- Ansaat der entstehenden Wiesenflächen mit Regio-Saatgutmischung für Schmetterlings- und Wildbienensaum (Herkunftsregion 11/ Produktionsraum 7 (90 % Blumen/ 10 % Gräser)), Saatgut als Breitsand mit max. 2 g/m²
- Pflanzung einer 3-4 zelligen, freiwachsenden Landschaftshecke entsprechend dem Pflanzenschema (Artenauswahl entsprechend Auswahlliste)
- Pflanzung von hochstämmigen, lokaltypischen Obstbäumen, entsprechend Auswahlliste
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- In den ersten drei Entwicklungsjahren 2-malige Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt ab Ende Juli in Teilflächen, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September, Erhalt von jährlich alternierenden Brachestreifen auf 1/3 der Fläche. Mahd dieser Streifen bei Beginn der Vegetationsperiode mit Mähgutabfuhr. Danach jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab September, Erhalt von jährlich alternierenden Brachestreifen auf 1/3 der Fläche. Mahd dieser Streifen bei Beginn der Vegetationsperiode mit Mähgutabfuhr.

- Die Hecken sind nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar durch fachgerechtes, abschnittsweises (Aufbau einer Hecke mit den Altersstufen zwischen 6 und 20 Jahren) auf den Stock setzen zu pflegen, Überhälter (seltene Bäume, Wildobst, Obstbäume) in den Hecken belassen, Heckensäume abschnittsweise alle 1-3 Jahre mähen, einzelne Abschnitte je nach Heckenlänge 10-20 m.

Der Ausgleichsbedarf wurde gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzte Fassung, 2003“ ermittelt.

Der notwendige Ausgleich wird auf Teilflächen der Fl.Nr. 5490 der Gemarkung Estenfeld erbracht.

Der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung ist eine Begründung zur Grünordnungsplanung beigelegt, deren Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist.

4.1 Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Die Gemeinde Estenfeld plant auf dem Grundstücke Fl.Nr. 3880, 3889, 3887 und 5490 der Gemarkung Estenfeld die Ausweisung reiner Wohngebietsflächen. 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.

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.

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

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.

4.2.1 Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung

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 sollen Quartiere für Fledermäuse geschaffen werden. Die Art, Ausgestaltung und Anzahl sollte vor Beginn der Bauarbeiten mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und dem beauftragten Architekten abgestimmt werden. Diese können beinhalten:

- Gestaltung eines Teiles des Dachstuhls 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)

4.2 Vollzugsfristen

Abnahme Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme stehenden Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat der Eigentümer mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der Vegetationszeit und zwar Anfang Juni des folgenden Jahres zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffungen mit Protokoll erfolgt.

Sonstige Anpflanzungen

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Eine zentrale Wasserversorgung der Grundstücke erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Estenfeld. Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 331, W 400-1 sowie W 405, zu beachten.

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

Die mögliche Flächenversiegelung wird durch die Festsetzungen der Bebauungsplanaufstellung reduziert. Auf dem Grundstück des Wohngebiets ist lediglich die Herstellung von wasserundurchlässigen Flächen bis zu einer Grundflächenzahl GRZ 0,6 zulässig.

Die Straßenoberkante stellt die Rückstauenebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalrückstau zu sichern.

Hinsichtlich einer regelgerechten Regenwasserbehandlung sind grundsätzlich die Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153, August 2007 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) in Verbindung mit dem Arbeitsblatt DWA-A 102 („Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“), zu beachten. Die Einleitung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers stellt eine Benutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 WHG dar und bedarf der Erlaubnis nach § 8, 10 WHG i.V. Art. 15 BayWG. Diese wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der zuständigen Rechtsbehörde, dem Landratsamt Schweinfurt, zu beantragen.

Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, ist zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc.), Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufzufangen. Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.

Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche.

Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Kellersohle, sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen) zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

6. Denkmalschutz

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 Bodentalertümern. 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.

7. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

8. Erschließung

Das Baugebiet ist durch die Riemenschneiderstraße und weiter über die Würzburger Straße an das überörtliche Verkehrswegenetz angeschlossen. Die Erschließung des Plangebiets für Bau und Betrieb erfolgt im Osten durch die bestehende Riemenschneiderstraße.

Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser von WR I und WR II ist an die öffentliche Kanalisation in der Riemenschneiderstraße anzuschließen.

Das Schmutzwasser von WR III ist an die öffentliche Kanalisation in der Grünewaldstraße anzuschließen.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu bewirtschaften.

Es muss eine geeignete Rückhalteeinrichtung errichtet werden, diese sind auf ein 5-jähriges Regenereignis zu bemessen. Die maximal zulässige Einleitmenge in den Mischwasserkanal der Gemeinde Estenfeld beträgt 15 l/(sxha) bezogen auf die angeschlossene, undurchlässige Grundstücksfläche.

Außerdem ist Regenwasser als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu verwenden. Hierzu wird festgesetzt, dass auf jedem Grundstück eine Zisterne zu errichten ist. Das Fassungsvermögen muss je 100 m² überbaute Fläche mind. 5 m³ betragen.

WR I und WR II sind an den Kanal in der Riemenschneiderstraße anzuschließen, WR III an den Kanal in der Grünewaldstraße.

Die Straßenoberkante stellt die Rückstauenebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalrückstau zu sichern.

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Estenfeld ist zu beachten.

Unverschmutztes Oberflächenwasser wie Dachflächenwasser sollte zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc.), Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden. Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.

Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche.

Die Grundstücke des Geltungsbereichs werden mit Dienstbarkeiten für Kanal- und Wasserleitungen belegt.

Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung der Grundstücke erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Estenfeld.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 331, W 400-1 sowie W 405 zu beachten.

Die Grundstücke des Geltungsbereichs werden mit Dienstbarkeiten für Kanal- und Wasserleitungen belegt.

Energieversorgung

Die Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsaufstellung wird an das Stromnetz des örtlichen Stromversorgers, der Stadtwerke Würzburg AG, angeschlossen.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet erreicht man in Estenfeld über das innerörtliche Straßennetz. Die Haupterschließung des Plangebiets für Bau und Betrieb erfolgt im Osten durch die bestehende Straße Riemenschneiderstraße auf der Fl.Nr. 3887. WR II soll zusätzlich über einen Anschluss an den Wendehammer der Grünwaldstraße erreicht werden.

Am Ende des privaten Erschließungsweges wird eine Wendemöglichkeit angeordnet.

Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden. Es wird auf Art. 5 BayBO hingewiesen.

9. Immissionsschutz

Das vorgesehene Planungsgebiet soll als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet grenzt an wohnbaulich genutzte Flächen. Im Umfeld befindet ein Gärtnereibetrieb. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen muss gerechnet werden. Insgesamt sind jegliche Immissionen als eher gering einzuschätzen und werden voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Bewohner des Gebietes haben.

Nutzungen, die sich nachteilig auf das Plangebiet auswirken, befinden sich nicht im Bereich sowie in der Nachbarschaft des Plangebiets. Die nächstgrößere Würzburger Straße verläuft etwa 250 m nördlich des Plangebiets. Auswirkungen sind hier aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Quellenverzeichnis

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: Statistik kommunal 2022. Gemeinde Estenfeld

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: Demographie-Spiegel für Bayern. Gemeinde Estenfeld.
Berechnungen bis 2039.

Bayerisches Landesamt für Statistik: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung
für Bayern bis 2041 - Demographisches Profil für den Landkreis Würzburg.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Eingriffsregelung
in die Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden
(Ergänzte Fassung).

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Eingriffsregelung
in die Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden
(Ergänzte Fassung).

LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: Bayern-Atlas.
URL: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> (Abrufdatum 04.12.2023)

LWG (2023); Stadtbaumarten im Klimawandel; Bayerische Landesanstalt für Weinbau und
Gartenbau (LWG); Veitshöchheim

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

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