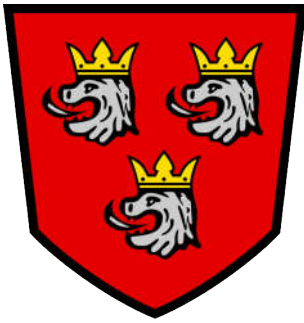


Teil E

Gemeinde Estenfeld



Bebauungsplan
„Erweiterung Gewerbegebiet an der A7“

Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

1. Einleitung

Die Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 (EAG Bau v. 24.06 2004; BGBl I, S.1359) setzt die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung um. Im Zuge dieser Überarbeitung wurde auch das gemeindliche Bauleitplanverfahren bezüglich der Berücksichtigung der Umweltbelange neu strukturiert und für alle Bauleitpläne ist grundsätzlich eine Umweltprüfung erforderlich.

Der Umweltbericht ist das zentrale Dokument der Umweltprüfung, das die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Einbindung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange bildet und so eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde ermöglicht. Die Umweltprüfung ist mit dem Umweltbericht in das Bauleitplanverfahren eingebunden. Der Untersuchungsumfang und der Detaillierungsgrad bezüglich der verschiedenen Schutzgüter, auch ihre Wechselwirkungen untereinander, ist unter Abstimmung mit den Fachbehörden und Trägern sonstiger öffentlicher Belange festzulegen.

Die Grundlage für den Inhalt des Umweltberichtes ist die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Der Umweltbericht stellt im Wesentlichen den Bestand und die möglichen Umweltauswirkungen durch den Bau und den Betrieb der geplanten Vorhaben dar. Bei der Bewertung der Auswirkungen müssen die Möglichkeiten der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs durch entsprechende Maßnahmen aufgezeigt werden. Hierzu ist auch die potentielle Entwicklung des Gebietes ohne Planung zu bewerten und mögliche Planungsalternativen zu klären. Der Umweltbericht ist am Ende nochmals allgemeinverständlich zusammenzufassen.

Der Umweltbericht ist ein Teil der Begründung des Bauleitplanverfahrens und nimmt daher am gesamten Bauleitplanverfahren teil.

Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Estenfeld weist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein ca. 2,02 ha großes Gewerbegebiet aus.

Die Planung gliedert sich in folgende Flächen:

	Fläche in ha
Gewerbegebiet Nettobaufläche	1,76
öffentliche Grünfläche Verkehrsfläche	0,26
gesamt	2,02

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen mit einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Gebiet durch eingriffsmindernde und grünordnerische Maßnahmen sowie außerhalb des Geltungsbereiches mit externen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Estenfeld und umfasst eine Fläche von ca. 2,02 ha. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Verbindungsstraße zwischen Kreisstraße WÜ 26 und Bundesstraße B 19. Es liegt auf der Höhe zwischen ca. 259 m und 267 m ü. NN. und das Gelände fällt leicht in südwestliche Richtung hin ab.

An das Plangebiet schließen im Süden und Osten bestehende Gewerbeflächen an. Im Westen und Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Plangebiet ist durch intensiv genutzte Ackerflächen geprägt.

Grundlagen der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung erfolgt durch die Gemeinde Estenfeld auf der Grundlage der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung. Weiter wird auf die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt sowie die umliegende Bebauungsstruktur eingegangen.

Flächennutzungsplanung:

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Arten- und Biotopschutzprogramm:

Im Plangebiet befinden sich keine aktuellen Artnachweise von lokaler, regionaler, überregionaler oder landesweiter Bedeutung.

Darstellung der einschlägigen Fachgesetze, Fachpläne, festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung:

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie z.B. das Baugesetzbuch und die Naturschutzgesetzgebung wurden entsprechend berücksichtigt.

Beschreibung der verwendeten Methodik

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden drei Wertigkeiten unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die ökologischen Auswirkungen des Projektes lassen sich unterscheiden in baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen und Folgewirkungen:

Baubedingte Wirkungen:

Zu den baubedingten Wirkungen zählen jene Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und der örtlichen Wirkungszusammenhänge, die durch und während der eigentlichen Bauarbeiten verursacht werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass beim geplanten Bauvorhaben keine gravierenden baubedingten Wirkungen über die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme räumlich hinausgehen. Baubedingte Wirkungen bestehen durch die Gefahr von Schadstoffeinträgen (z.B. Betriebs- und Schmierstoffe von Baumaschinen).

Anlagebedingte Wirkungen:

Anlagebedingte Wirkungen werden durch die Anlage von Gebäuden und Verkehrsflächen verursacht. Sie wirken sich durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung mit dem dadurch bedingten Funktionsverlust von Potentialen aus.

Betriebsbedingte Wirkungen:

Als betriebsbedingte Wirkungen werden Veränderungen im Umfeld des Bauvorhabens definiert, die durch Betrieb und Unterhaltung des Baugebietes ausgelöst werden. Zu den betriebsbedingten Auswirkungen zählen Lärmemissionen durch Verkehr (z.B. Lieferverkehr).

Folgewirkungen:

Durch das Bauvorhaben kann u.U. als Folgewirkung die Erhöhung des Verkehrsaufkommens abgeleitet werden.

Im Plangebiet bestehen durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung entsprechende Vorbelastungen der natürlichen Bodenpotentiale durch Verdichtungen und Umlagerungen.

Auswirkungen:

Infolge der Versiegelung von Teilflächen des Plangebietes gehen Bodenfunktionen, insbesondere die Speicher- und Reglerfunktion und die biotischen Lebensraumfunktionen, verloren. Durch das Planvorhaben gehen landwirtschaftliche Produktionsflächen (Acker- und Grünlandflächen) verloren. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Bodens vorgesehen. Im Geltungsbereich sind nur geringe Veränderungen der Oberflächenformen zu erwarten.

Ergebnis:

Da durch das Vorhaben weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch-bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ vorgesehen. So sind Beläge für Stellplätze mit versickerungsfähigem Material herzustellen.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete und es werden weder Wasserschutzgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen. Auch Grundwasser, Quellen und Quelfluren, sowie sonstige wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und unregelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.

Auswirkungen:

Infolge der Neuversiegelung von Teilflächen entstehen Beeinträchtigungen durch den Verlust von Infiltrationsfläche und die damit verbundene Verminderung der Grundwasserneubildungsrate. Im Rahmen der Planung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades vorgesehen. So sind Beläge für Stellplätze mit versickerungsfähigem Material herzustellen und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sind zur Reduzierung einer Abflussverschärfung auf den Bauparzellen Retentionsräume / Zisternen auszuführen.

Ergebnis:

Da durch das Vorhaben weder Wasserschutzgebiete, amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu erwarten. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ vorgesehen.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der Geltungsbereich ist durch intensiv bewirtschaftete Ackerflächen geprägt. Im Plangebiet befinden sich keine Gehölze sowie keine kartierten Flächen der amtlichen Biotopkartierung. Das Plangebiet ist infolge einer gemeinsamen Betrachtung der betroffenen Schutzgüter der Kategorie „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zuzuordnen.

Hinsichtlich des Vorkommens von besonders geschützten Arten wird auf den speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen, der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Auswirkungen:

Im Eingriffsbereich der Planung sind ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ bestehen durch den anlagebedingten Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch die Gefahr von baubedingten Schadstoffeinträgen (z.B. Betriebs- und Schmierstoffe von Baumaschinen).

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ durch die Festsetzung von Baumpflanzungen vorgesehen. Im Rahmen der Planung werden externe Ausgleichsflächen ausgewiesen. Auf diesen Flächen wird infolge einer Nutzungsextensivierung eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht.

Ergebnis:

Da durch das Vorhaben weder kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung noch hochwertige Lebensräume in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ zu erwarten. Gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Überprüfung zum Vorkommen des Feldhamsters veranlasst. Gemäß Gutachten des Büro ÖAW, Würzburg vom November 2025 sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung zu beachten, damit Gefährdungen vermieden oder gemindert werden. Es sind CEF-Maßnahmen zu ergreifen.

Gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Überprüfung zum Vorkommen der Zauneidechse veranlasst. Bei den durchgeführten Begehungen kein Vorkommen der Zauneidechse festgestellt werden. Eine Betroffenheit der Zauneidechse kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Überprüfung zum Vorkommen von geschützten Vogelarten veranlasst.

Gemäß Gutachten des Büro ÖAW, Würzburg vom November 2025 sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung zu beachten, damit Gefährdungen vermieden oder gemindert werden.

Bei Beachtung der festgelegten Maßnahmen kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ sowie zur Kompensation des Eingriffes vorgesehen.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Estenfeld und grenzt an bestehende Gewerbe- und Verkehrsflächen an. Das Bauvorhaben befindet sich auf landwirtschaftlich genutzten Ackerlandflächen und beeinträchtigt keine exponierten Landschaftsteile. Die Fläche besitzt in seiner Funktion als siedlungsnaher Freiraum eine untergeordnete Bedeutung für die Erholung. Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen infolge der Lage im Bereich bestehender Gewerbeflächen und stark befahrenen Verkehrsflächen (Verbindungsstraße zwischen Kreisstraße WÜ 26 und Bundesstraße B 19).

Auswirkungen:

Infolge der nicht exponierten Lage des Plangebietes sind durch das Planvorhaben nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung zu erwarten. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaftsbild“ durch die Festsetzung von Baumpflanzungen vorgesehen.

Ergebnis:

Durch das Vorhaben keine exponierten Landschaftsteile in Anspruch genommen und beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsräume sind ebenfalls nicht betroffen, sodass insbesondere im Hinblick auf die bestehenden Vorbelastungen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ zu erwarten sind. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaftsbild“ vorgesehen.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen im Anschluss an bestehende Gewerbegebietsflächen und Verkehrsflächen.

Auswirkungen:

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion der Fläche ist gering. Zu den bau- und betriebsbedingten Auswirkungen des Baugebietes zählen v.a. Lärmemissionen durch Baulärm und Verkehr.

Ergebnis:

Durch das Plangebiet sind keine maßgeblichen Erholungsräume betroffen, sodass insbesondere im Hinblick auf die bestehenden Vorbelastungen sowie der großen Entfernung zu Wohngebieten keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ zu erwarten sind.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Im Plangebiet befindet sich ein kartiertes Bodendenkmal.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Bodendenkmals vorgesehen.

Auswirkungen / Ergebnis:

Bei Beachtung der vorgegebenen Maßnahmen ist durch das geplante Gewerbegebiet keine erheblichen beeinträchtigenden Wirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Wechselwirkungen

Es sind keine erheblichen oder planungsrelevanten Veränderungen möglicher Wechselwirkungen infolge des Bebauungsplanes zu nennen.

Summationswirkungen

Gemäß aktuellem Kenntnisstand sind keine erheblichen Summationswirkungen mit anderen Bauvorhaben in der Gemeinde Estenfeld zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Schutzgut	bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung
Klima und Lufthygiene	Flächenverlust für Kaltluftproduktion und Lufthygiene; Pflanzung von Gehölzen	Kaltluftproduktion auf landwirtschaftlich genutzten Flächen
Boden	Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf Teilflächen durch Flächenversiegelung; Extensivierung der Nutzung im Bereich externer Ausgleichsflächen	landwirtschaftliche Nutzung
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildung im Bereich der versiegelten Flächen; Extensivierung der Nutzung im Bereich externer Ausgleichsflächen	Regenwasser versickert weitgehend an Ort und Stelle
Arten und Lebensräume	Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen (potenzieller Lebensraum für Arten der Feldflur); Pflanzung von Gehölzen; Extensivierung der Nutzung im Bereich externer Ausgleichsflächen	Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung
Landschaftsbild	Veränderung durch die Anlage von Gebäuden; Pflanzung von Gehölzen; Extensivierung der Nutzung im Bereich externer Ausgleichsflächen	keine Veränderungen
Mensch	sehr geringe Einschränkung der Naherholungsfunktion	keine Veränderungen
Kultur- und Sachgüter	Betroffenheit eines Bodendenkmals	keine Beeinträchtigung

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen

Schutzgut	Maßnahme
Klima und Lufthygiene	Pflanzung von Gehölzen
Boden	Extensivierung der Nutzung im Bereich externer Ausgleichsflächen; Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	die Planung berührt keine Überschwemmungsgebiete, Fließ- oder Stillgewässer, Wasserschutzgebiete oder Bereiche mit hohem Grundwasserstand; Verwendung versickerungsfähiger Beläge; Rückhaltung des Niederschlagswassers in Retentionsräumen / Zisternen; Extensivierung der Nutzung im Bereich externer Ausgleichsflächen
Arten und Lebensräume	durch das Vorhaben werden weder kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung noch hochwertige Lebensräume in Anspruch genommen; Pflanzung von Gehölzen; Extensivierung der Nutzung im Bereich externer Ausgleichsflächen; Kompensation des Eingriffs durch Ausweisung von externen Ausgleichsflächen
Landschaftsbild	das Vorhaben befindet sich nicht auf einer exponierten Fläche mit hoher Fernwirkung; Pflanzung von Gehölzen
Mensch	es werden keine Flächen mit hoher Bedeutung für die Erholungsfunktion in Anspruch genommen
Kultur- und Sachgüter	im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Bodendenkmals vorgesehen

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Vorhabensträger hat das Plangebiet u.a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Vorgaben des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes
- Verfügbarkeit der Fläche
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung
- Anbindung an bestehende Gewerbe- und Verkehrsflächen

Eine Prüfung von alternativen Standorten fand im Vorfeld der Planung statt mit dem Ergebnis, dass der ausgewählte Standort die Alternative mit den geringsten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweist. Auch innerhalb des Geltungsbereiches wurden Alternativmöglichkeiten der Erschließung und Flächenaufteilung geprüft.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ sowie zur Kompensation des Eingriffes vorgesehen.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung erfolgt durch die Gemeinde Estenfeld auf der Grundlage des festgelegten Geltungsbereichs und in Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.

Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen werden durch die Gemeinde Estenfeld überwacht. Dies erfolgt im Zusammenhang mit der Erschließung des Gebietes.

Im Einzelnen eignen sich folgende Maßnahmen für eine Überwachung:

- Minimierung der Versiegelung
- Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen
- Umsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Estenfeld weist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein ca. 2,02 ha großes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,8 aus. Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Estenfeld und umfasst eine Fläche von ca. 2,02 ha. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Verbindungsstraße zwischen Kreisstraße WÜ 26 und Bundesstraße B 19. Es liegt auf der Höhe zwischen ca. 259 m und 267 m ü. NN. und das Gelände fällt leicht in südwestliche Richtung hin ab. An das Plangebiet schließen im Süden und Osten bestehende Gewerbeflächen an. Im Westen und Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Plangebiet ist durch intensiv genutzte Ackerflächen geprägt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ sind von geringer Erheblichkeit, da durch das Vorhaben weder Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion noch für die lufthygienische Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen werden. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Klima und Lufthygiene“ durch die Festsetzung von Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Aufgrund der Versiegelung von Teilflächen des Plangebietes werden die Bodenfunktionen in mittlerem Maße beeinträchtigt. Da durch das Vorhaben weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch-bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten.

Im Plangebiet bestehen durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung entsprechende Vorbelastungen der natürlichen Bodenpotentiale durch Verdichtungen und Umlagerungen. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ vorgesehen.

Von geringer Erheblichkeit sind die ebenfalls die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“, da durch das Vorhaben weder Wasserschutzgebiete, amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen werden. Auch Grundwasser, Quellen und Quellfluren, sowie sonstige wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und unregelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt. Im Rahmen der Planung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ durch Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ (u.a. durch die Anlage von Retentionsräumen / Zisternen zur Reduzierung der Abflussverschärfung) vorgesehen.

Da durch das Vorhaben weder kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung noch hochwertige Lebensräume in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ zu erwarten.

Im Eingriffsbereich der Planung sind landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen betroffen.

Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ bestehen durch den anlagebedingten Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch die Gefahr von baubedingten Schadstoffeinträgen. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ durch die Festsetzung von Gehölzpflanzungen vorgesehen. Im Rahmen der Planung werden externe Ausgleichsflächen ausgewiesen. Auf diesen Flächen wird infolge einer Nutzungsextensivierung eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht. Hinsichtlich des Vorkommens bzw. Nichtvorkommens von besonders geschützten Arten wird auf den speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen, der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ sowie zur Kompensation des Eingriffes vorgesehen.

Gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Überprüfung zum Vorkommen des Feldhamsters veranlasst. Gemäß Gutachten des Büro ÖAW, Würzburg vom November 2025 sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung zu beachten, damit Gefährdungen vermieden oder gemindert werden. Es sind CEF-Maßnahmen zu ergreifen.

Gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Überprüfung zum Vorkommen der Zauneidechse veranlasst. Bei den durchgeführten Begehungen kein Vorkommen der Zauneidechse festgestellt werden. Eine Betroffenheit der Zauneidechse kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Überprüfung zum Vorkommen von geschützten Vogelarten veranlasst.

Gemäß Gutachten des Büro ÖAW, Würzburg vom November 2025 sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung zu beachten, damit Gefährdungen vermieden oder gemindert werden.

Bei Beachtung der festgelegten Maßnahmen kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ sowie zur Kompensation des Eingriffes vorgesehen.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als gering einzustufen, da durch das Vorhaben keine exponierten Landschaftsteile in Anspruch genommen und beeinträchtigt werden. Maßgebliche Erholungsräume sind ebenfalls nicht betroffen, sodass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ zu erwarten sind. Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch angrenzende Gewerbe- und Verkehrsflächen. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaftsbild“ durch die Pflanzung von Gehölzen vorgesehen.

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion der Fläche ist gering. Im Plangebiet befindet sich ein kartiertes Bodendenkmal. Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Bodendenkmals vorgesehen. Bei Beachtung der vorgegebenen Maßnahmen ist durch das geplante Gewerbegebiet keine erheblichen beeinträchtigenden Wirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Es sind keine erheblichen oder planungsrelevanten Veränderungen möglicher Wechselwirkungen infolge des Bebauungsplanes zu nennen.

Gemäß aktuellem Kenntnisstand sind keine erheblichen Summationswirkungen mit anderen Bauvorhaben in der Gemeinde Estenfeld zu erwarten.

Schutzgut	Auswirkungen	Erheblichkeit
Klima/Luft	gering	gering
Boden	mittel	mittel
Wasser	gering	gering
Arten und Lebensräume	mittel	mittel
Landschaftsbild	gering	gering
Mensch	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering

9. Referenzliste

Zur Beurteilung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Umweltziele innerhalb des Geltungsbereichs wurden herangezogen:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Estenfeld
- Amtliche Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern für den Landkreis Würzburg
- Artenschutzkartierung
- Geologische Karte von Bayern
- Bodeninformationssystem Bayern
- Begehungen durch Biologen
- eigene Ortsbegehungen

Die zur Verfügung gestellten Informationen und Hinweise der beteiligten Behörden zum Datenbestand bzw. zu den voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt wurden in die Untersuchungen der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

aufgestellt: 02.12.2025

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer
Würzburger Straße 53, 97250 Erlabrunn