Gemeinde Estenfeld
Landkreis Würzburg

Begründung mit Umweltbericht

Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Alte Gärtnerei“

Stand: Entwurf 20.08.2025

Inhalt

A. Begründung zum Bebauungsplan 4
1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes 4
2. Begründung für die Darstellung neuer Wohnbauflächen 5
3. Lage, Größe und Nutzung des Planungsbereiches 7
4. Planungsrechtliche Situation 8
4.1 Raumordnung 8
4.2 Flächennutzungsplan 9
4.3 Schutzgebiete 10
5. Verfahrensart 10
6. Rahmenbedingungen 10
6.1 Verkehrliche Erschließung 10
6.2 Brandschutz 10
6.3 Wasserversorgung / Wasserwirtschaft / Energieversorgung 11
6.4 Abwasserbeseitigung / Umgang mit Niederschlagswasser 12
6.5 Abfallentsorgung 12
6.6 Denkmalschutz 13
6.7 Immissionsschutz 13
6.8 Stützmauer 14
7. Begründung der textlichen Festsetzungen 15
7.1 Art der baulichen Nutzung 15
7.2 Maß der baulichen Nutzung 16
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücke 19
7.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports 20
7.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäude 21
7.6 Verkehrsfläche 21
7.7 Ableitung von Niederschlagswasser 22
8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften 24
8.1 Abstandsflächen 24
8.2 Zulässige Ausführung der Gebäude 24
8.3 Einfriedung 25
8.4 Aufschüttung 26
8.5 Solaranlagen 26
9. Flächenbilanz 27

B. Begründung zur Grünordnung und Umweltbericht 28
10. Einleitung 28
10.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung 28
10.2 Raumordnung und Landesplanung 28
11. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 29
11.1 Schutzgut Boden 29
11.2 Schutzgut Wasser 29
11.3 Schutzgut Klima und Luft 30
11.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen 30
11.5 Schutzgut Mensch 32
11.6. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild 34
11.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 34
12. Alternative Planungsmöglichkeiten 35
13. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 36
14. Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung oder Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft 36
14.1 Grünordnung 37
14.2 Artenschutz 38
15. Ermittlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen 39
15.1 Bewertung der Eingriffsfläche 39
15.2 Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs 40
15.3 Nachweis des Ausgleichs 40
15.4 Maßnahmen zum Ausgleich 41
16. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 42
17. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 42
18. Allgemeine verständliche Zusammenfassung 43
19. Quellenverzeichnis 45
20. Gesetzliche Grundlagen 45

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Estenfeld beabsichtigt westlich der Riemenschneiderstraße auf einer bisher untergenutzten Fläche gegenüber der Gärtnerei Wolz die Aufstellung des Bebauungsplans "Alte Gärtnerei". Hierzu wurde am 12.03.2024 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur, wodurch eine gezielte Nachverdichtung möglich ist.

Die Schaffung neuen Wohnraums ist erforderlich, da die Gemeinde Estenfeld kontinuierlich mit einer hohen Nachfrage nach Baugrundstücken konfrontiert ist, die mit gemeindeeigenen Flächen allein nicht gedeckt werden kann. Die Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen ist ein wesentliches städtebauliches Ziel der Gemeinde, um Abwanderung zu verhindern und die Attraktivität der Gemeinde zu erhalten.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die vorliegende Planung setzt dieses Ziel um, indem innerörtliche Entwicklungspotenziale aktiviert und Flächenreserven innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur genutzt werden. Durch die Nachverdichtung kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne neue Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Die Planung trägt somit zur flächensparenden Innenentwicklung und zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei.

Darüber hinaus entspricht die bauliche Entwicklung im Bereich „Alte Gärtnerei“ den Leitlinien des Regionalplans der Region Würzburg, der eine verstärkte Innenentwicklung als vorrangige Maßnahme zur Reduzierung des Flächenverbrauchs vorsieht. Der Bedarf an Wohnbauflächen kann so im Innenbereich gedeckt werden, ohne dass weitere unversiegelte Außenbereichsflächen erschlossen werden müssen.

Mit dem Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes am 23.06.2021 wurden die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Aktivierung von Bauland erweitert. Ziel ist es insbesondere, den Wohnraummangel in angespannten Wohnungsmärkten durch eine vereinfachte Mobilisierung und Entwicklung geeigneter Flächen zu entschärfen. Die vorliegende Planung macht von diesen erweiterten planungsrechtlichen Instrumenten Gebrauch, insbesondere im Bereich der Innenentwicklung und der zügigen Wohnbaulandbereitstellung. Die Gemeinde nutzt damit aktiv die durch das Gesetz eröffneten Handlungsspielräume, um auf den bestehenden Wohnraumbedarf zu reagieren und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im Innenbereich zu fördern.

Auch die Empfehlungen zur flächensparenden Siedlungsentwicklung des Informationsschreibens des Bayerischen Innenministeriums (IMS) werden berücksichtig. Entsprechend der IMS sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Ortskernen, 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 werden

Insbesondere im Verdichtungsraum um Würzburg sind Bauplätze knapp und stark nachgefragt. Demnach ist auch Estenfeld ein gefragter Wohnstandort. Um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden und einer potenziellen Abwanderung entgegenzuwirken, ist es notwendig, geeignete Bauflächen auszuweisen. Das geplante Baugebiet soll dazu beitragen, den langfristigen Wohnbedarf in der Gemeinde zu decken und gleichzeitig eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu unterstützen.

Besonders jungen Menschen und Familien soll die Möglichkeit gegeben werden, Wohneigentum zu erwerben und sich als Teil der örtlichen Gemeinschaft zu etablieren. Neben ihrer Rolle als Steuerzahler leisten sie auch einen bedeutenden Beitrag zum sozialen Gefüge der Gemeinde. Die Bereitstellung von Bauland gehört zu den kommunalen Aufgaben, wobei stets die Erforderlichkeit der Bauleitplanung sowie das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet werden.

Die Gemeinde Estenfeld sieht sich in der Pflicht, die stetige Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen, um den Standort für bestehende und neue Einwohner attraktiv zu halten. Durch das Bauleitplanverfahren und die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen soll die städtebauliche Entwicklung gezielt gesteuert werden. Ziel ist es, attraktive Flächen für den Bau von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern bereitzustellen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“ sowie der Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurde das Ingenieurbüro Planungsschmiede Braun in Würzburg-Lengfeld beauftragt.

2. Begründung für die Darstellung neuer Wohnbauflächen

Demografische Entwicklung, Statistik und Prognosen

Zur Sicherstellung einer sparsamen und schonenden Flächeninanspruchnahme bei der Flächennutzungsplanung und der Bebauungsplanung wird eine Wohnflächenbedarfsermittlung anhand der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach den §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg dargelegt. Um den Flächenbedarf zu ermitteln, müssen zum einen der fiktive Einwohnerzuwachs (EZ-1) durch den Belegungsdichterückgang und zum anderen der prognostizierte Einwohnerzuwachs (EZ-2) ermittelt werden. Zur Ermittlung des gesamten erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs (EZ) werden die Werte EZ-1 und EZ-2 addiert und mit dem zu ermittelnden Orientierungswert zur Bruttomindestwohndichte gegengerechnet.

Die Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt anschließend auf der Basis der dargelegten Flächenpotenziale durch Abzug bereits vorhandener Wohnbauflächenpotenziale in der Stadt. Bestehende Innenentwicklungspotenziale können nur dann für eine Flächeninanspruchnahme mit einkalkuliert werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist.

- Einwohnerzahl des Gemeinde Estenfeld: 5.315EW
  (4. Quartal 2023, © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025 | Aufgerufen: 10.03.2025)
- Raumordnerische Funktion: Grundzentrum
  (Quelle: Regionalplan Region Würzburg (2) Karte 1 "Raumstruktur", Aufgerufen: 10.03.2025)
- Bruttowohnmindestdichte 60 EW/ha
  (gem. Merkblatt der Plausibilitätsprüfung, Baden-Württemberg)

Ermittlung des (fiktiven) Einwohnerzuwachses

Zur Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses durch den Belegungsdichterückgang (kleinere Haushalte aber mehr Wohnfläche) wird auf der Basis der Einwohnerzahl (2023) ein Wachstum von 0,3 %[*1] pro Jahr auf den Planungszeitraum von 15 Jahren (Zieljahr 2037[*2]) angenommen:

5.315 EW x 0,3 % x 15 Jahre / 100%	
= fiktiver Einwohnerentwicklung (EZ-1)	239 EW

*1auf Basis der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach den §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, Baden-Württemberg 15.02.2017
*2 „Methodisch sind Bevölkerungsvorausberechnungen für Gemeinden mit wenigen Einwohnern schwieriger umzusetzen als Berechnungen für größere Gebietseinheiten, denn bei kleineren Kommunen haben Schwankungen in den Parametern 'Fertilität', 'Mortalität' und 'Migration' einen relativ starken Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl. Dem wurde Rechnung getragen, indem für Gemeinden unter 5000 Einwohnern ein kürzerer Vorausberechnungshorizont, nämlich 2019 bis 2033, gewählt wurde.“
© Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024 | Stand: 10.03.2025

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung

Angesichts der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts bis zum angestrebten Zieljahr deutet sich an, dass die Einwohnerzahl weiter auf 5.360 steigen wird. Eine alternative Betrachtung mittels der extrapolierten Veränderungsrate der letzten 10 Jahre legt nahe, dass die Bevölkerung sogar auf 6.088 Einwohner anwachsen könnte. Zur Berechnung einer realistischen Entwicklung der Einwohnerentwicklung (EZ-2) wird der Mittelwert (5.724) beider Entwicklungsszenarien herangezogen.

prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr 2037	5.724 EW
- Einwohnerzahl gem. Statistik kommunal (2023)	- 5.315 EW
= Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ-2)	409 EW

Wohnbauflächenbedarf (relativ)

Die Ermittlung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs erfolgt durch Addition des Bedarfs aus Belegungsdichterückgang (EZ-1) und prognostizierter Einwohnerentwicklung (EZ-2) sowie Division des Orientierungswertes zur Bruttowohnraumdichte. Die Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenzuwachses wird wie folgt vorgenommen:

Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ = EZ-1 + EZ-2) / (EW/ha)
= ha Bedarf Wohnbaufläche

Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ: 239 + 409 / 60 EW/ha
= Bedarf Wohnbaufläche (relativ) 11,00 ha

Der Wohnbauflächenbedarf bis zum Zieljahr 2037 beträgt demnach 11,00 ha.

Fazit

Die Gemeinde Estenfeld verfügt über nur begrenzte Entwicklungspotenziale im Innenbereich. Aufgrund der geringen Verfügbarkeit von Flächen für eine bauliche Nachverdichtung sind neue Wohnbauflächen erforderlich, um den steigenden Wohnraumbedarf langfristig zu decken.

Obwohl es im Gemeindegebiet vereinzelt ungenutzte Grundstücke gibt, befinden sich diese größtenteils in Privateigentum. Trotz regelmäßiger Kontaktaufnahme sind die meisten Eigentümer nicht bereit, ihre Flächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Im Gegensatz dazu haben die Eigentümer der hier geplanten Wohnbauflächen aktiv ihr Interesse an einer baulichen Entwicklung bekundet.

Ein wesentliches Ziel der Gemeinde ist es, insbesondere jungen Familien die Möglichkeit zu bieten, sich in Estenfeld niederzulassen. Darüber hinaus nimmt der Anteil an Ein-Personen-Haushalten kontinuierlich zu, was zu einem gesamten höheren Wohnflächenbedarf führt. Auch die demografische Entwicklung und die wachsende Bedeutung internationaler Migrationsbewegungen tragen dazu bei, dass zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden muss. Deutschland gilt als wirtschaftlich stabiles Einwanderungsland, was insbesondere in Krisenzeiten eine anhaltende Zuwanderung begünstigt.

Durch die Ausweisung des neuen Wohngebiets wird nicht nur der bestehende Bedarf an Baugrundstücken kurzfristig gedeckt, sondern auch eine langfristige Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Gemeinde gewährleistet. Zudem ermöglicht eine vorausschauende Baulandpolitik die Schaffung attraktiver Wohnstandorte, die die soziale Infrastruktur stärken, die örtliche Wirtschaft fördern und die kommunale Einnahmensituation verbessern.

3. Lage, Größe und Nutzung des Planungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt sehr zentral in der Gemeinde Estenfeld im Landkreis Würzburg. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 4.605 m² und befindet sich mitten im bestehenden Siedlungsgebiet. Nördlich, südlich und westlich schließen bereits bebaute Wohngebiete an. Im Osten wird die Fläche durch die Riemenschneiderstraße begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Gärtnerei.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 3880, 3889 sowie 3887.

Das Gelände fällt von ca. 248 m ü. NN im Westen auf ca. 244 m ü. NN im Osten (Riemenschneiderstraße) ab. Besonders relevant ist der Geländeabfall von Nord (ca. 245 m ü. NN) nach Süd (ca. 241 m ü. NN) auf einer Breite von stellenweise nur ca. 15 Metern.

Die betreffende Fläche liegt derzeit größtenteils brach. Lediglich der östliche Teilbereich wird mit Bestandsgebäuden als Lager- und Abstellfläche der gegenüberliegenden Gärtnerei genutzt.

Der Gemeindeteil zeichnet sich durch eine sehr gute Verkehrsanbindung an die Autobahn A 7 und die Bundesstraße B 19 aus, was sich positiv auf den Pendlerverkehr, insbesondere nach Würzburg, auswirkt. Das Plangebiet ist über das innerörtliche Straßennetz von Estenfeld erreichbar. Die Haupterschließung für Bau und Betrieb erfolgt im Osten über die bestehende Riemenschneiderstraße. Zusätzlich kann das Gebiet über den Wendehammer der Grünewaldstraße erschlossen werden.

Luftbild mit Flurnummern, unmaßstäblich

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Raumordnung

Die Gemeinde Estenfeld liegt gemäß Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2020) im Verdichtungsraum rund um das Regionalzentrum Würzburg. Der Regionalplan der Region Würzburg (Region 2) sieht für diesen Raum eine gezielte Stärkung der Gesamtentwicklung vor und weist ihn als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt aus.

Allgemein gilt es, Versiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen und versiegelte Flächen möglichst zu reduzieren. Diese Zielsetzung deckt sich mit den Vorgaben des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten ist. Gleichzeitig ist jedoch eine angemessene Siedlungsentwicklung erforderlich, um zur Stärkung der Verdichtungsräume beizutragen.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird eine nachhaltige Innenentwicklung ermöglicht, die eine strukturierte Nachverdichtung und Neugestaltung eines bislang mindergenutzten Areals erlaubt. Um das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung konsequent umzusetzen, ist unter anderem die Festsetzung einer erhöhten Grundflächenzahl (GRZ) vorgesehen. Diese Maßnahme trägt zugleich dazu bei, weitere Flächenausweisungen am Siedlungsrand zu vermeiden und damit den Flächenverbrauch zu reduzieren.

Die geplante Ausweisung von Bauflächen orientiert sich an den Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Dabei werden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen bevorzugt. Die Sicherung

und Verbesserung der natürlichen Ressourcen sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ist ein zentrales Ziel, das durch die entsprechenden Festlegungen im Regionalplan (A I. 4Z Satz 1 und A II 1.1.2 Satz 1) gestützt wird.

Gemäß Regionalplan „Region Würzburg“ (2) sind vorrangig Maßnahmen zur Reaktivierung brachliegender oder mindergenutzter Flächen im Innenbereich umzusetzen, bevor neue Flächen an den Rändern bestehender Siedlungen erschlossen werden. In den zentralen Orten der Region ist darüber hinaus eine höhere bauliche Dichte anzustreben (B II 3.3). Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden diese Anforderungen in vollem Umfang erfüllt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Estenfeld ist das betroffene Grundstück in der Gemarkung Estenfeld als Wohnbaufläche dargestellt. Eine eindeutige Zuordnung zur Gebietskategorie „Reines Wohngebiet (WR)“ oder „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ ist jedoch nicht zweifelsfrei erkennbar: Während das Planzeichen (WR) teilweise über die betroffene Fläche ragt, sind in der näheren Umgebung überwiegend Darstellungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu finden.

Da das Ziel der Planung in der Ausweisung von Wohnbauflächen liegt, entspricht die Aufstellung des Bebauungsplans dennoch den Grundzügen der Darstellungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Estenfeld. Die Entwicklung des Bebauungsplans erfolgt somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Auszug FNP Gemeinde Estenfeld, unmaßstäblich, Quelle: Gemeinde Estenfeld

4.3 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.

5. Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 2 i.V.m. § 2a BauGB als „umfassender“ Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichtes dokumentiert wird (Teil B der Begründung), durchgeführt.
Zudem sind insgesamt jeweils 2 Beteiligungsschritte erforderlich;

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und
  frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und
  frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

6. Rahmenbedingungen

6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über das innerörtliche Straßennetz von Estenfeld gut erreichbar. Die Haupterschließung für Bau und Betrieb erfolgt im Osten des Plangebiets über die bestehende Riemenschneiderstraße. Zusätzlich wird das Plangebiet durch einen Anschluss an den Wendehammer der Grünewaldstraße erschlossen, der eine weitere Anbindung an das öffentliche Straßennetz ermöglicht.

Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen privaten Erschließungsweg, der an die Riemenschneiderstraße anschließt. Am Ende dieses Erschließungswegs ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen, um eine sichere Wende- und Rangiermöglichkeit für Fahrzeuge zu gewährleisten. Die Mindestbreite des Erschließungswegs ist auf min. 4,5 Meter festgelegt. Der Zufahrtsbereich an der Riemenschneidestraße weist eine Breite von ca. 7,00 Metern auf. Diese Breite stellt sicher, dass auch größere Feuerwehrfahrzeuge sowie Rettungswagen ungehindert einfahren und manövrieren können. Somit bleibt die Zufahrt im Einsatzfall jederzeit gewährleistet und entspricht den Anforderungen an eine sichere Erschließung im Brand- und Notfall.

6.2 Brandschutz

Zur Sicherstellung eines effektiven Brandschutzes im Plangebiet werden Anforderungen an die Löschwasserversorgung sowie an die Erschließung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge getroffen. Grundlage hierfür bilden die Bayerische Bauordnung (BayBO), die Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) sowie einschlägige technische Regelwerke des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW).

Die Bereitstellung von Löschwasser ist gemäß DVGW-Merkblatt W 405 nachzuweisen. Die erforderliche Löschwassermenge liegt dabei in der Regel zwischen 48 m^3/h und 96 m^3/h über

einen Zeitraum von zwei Stunden. Diese Vorgaben gewährleisten eine kontinuierliche und ausreichende Löschwasserversorgung im Brandfall. Zur Sicherstellung einer flächendeckenden Versorgung sind zudem die maximal zulässigen Hydrantenabstände nach DVGW-Arbeitsblatt W 331 einzuhalten. Dadurch werden lange Schlauchstrecken vermieden und eine effiziente Brandbekämpfung ermöglicht.

Die Erreichbarkeit der Gebäude für Einsatzfahrzeuge ist ein wesentlicher Bestandteil des vorbeugenden Brandschutzes. Die Planstraße A ist mit einer lichten Mindestbreite von 4,50 m ausgeführt und ist damit ausreichend als Feuerwehrzufahrt. Zusätzlich ist am Ende der Straße ein Wendeplatz vorgesehen, sodass auch Feuerwehrfahrzeuge, v.a. der Feuerwehr Estenfeld, sicher manövrieren können. In regelmäßigen Abständen sind ausreichend große Ausweichstellen eingeplant, um Begegnungsverkehr zu ermöglichen.

Es wird drauf hingewiesen, dass die Feuerwehrzufahrten eine Mindesttragfähigkeit von 10 Tonnen aufweisen müssen. Dies ist bei der Herstellung der Fahrbahn zu beachten. Hindernisse wie Poller, engstehende Bäume oder parkende Fahrzeuge dürfen die Zufahrten nicht einschränken, um die uneingeschränkte Zugänglichkeit dauerhaft sicherzustellen.

Für Gebäude mit einer Brüstungshöhe von mehr als 8,00 m ist gemäß Art. 28 Abs. 4 BayBO die Anleiterbarkeit mit Hubrettungsfahrzeugen zu gewährleisten. Hierzu sind geeignete Aufstellflächen nachzuweisen, die innerhalb der gesetzlichen Hilfsfristen erreichbar sind.

Insgesamt wird sichergestellt, dass im Brandfall ein schnelles und effektives Eingreifen der Feuerwehr möglich ist und alle Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz nach aktuellen technischen und rechtlichen Standards erfüllt werden.

6.3 Wasserversorgung / Wasserwirtschaft / Energieversorgung

Die zentrale Wasserversorgung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Estenfeld. Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Würzburg AG sichergestellt. Zur Gewährleistung der technischen Infrastruktur ist vorgesehen, insbesondere den privaten Erschließungsweg mit Dienstbarkeiten für Wasser-, Abwasser- und weitere Versorgungsleitungen zu belasten.

Die Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen hat auf Grundlage der geltenden Regelwerke des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW), insbesondere der Arbeitsblätter W 400-1 und W 405, zu erfolgen.

Für die Behandlung und Bewirtschaftung von Regenwasser sind die Vorgaben des Merkblatts DWA-M 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie die Inhalte des Arbeitsblatts DWA-A 102 („Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“) heranzuziehen. Ziel ist eine schadlose Ableitung sowie – soweit möglich – eine ortsnahe Versickerung bzw. Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten, Heilquellenschutzbereichen sowie von Gebieten zur Grundwassersicherung. Das geplante Wohngebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets.

Im Hinblick auf eine mögliche Nutzung von Kellergeschossen ist eine hydrogeologische Untersuchung der Baugrundstücke zu empfehlen. Der Grundwasserstand sollte vor Baubeginn

festgestellt werden. Liegt dieser über der geplanten Kellersohle, sind geeignete bauliche Maßnahmen – beispielsweise die Ausführung als „Weiße Wanne“ – vorzusehen. Schwankungen des Grundwasserstandes von bis zu ca. 1,0 m sind dabei zu berücksichtigen. Das Einleiten von Grund-, Quell- oder Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist unzulässig und ist über geeignete Maßnahmen vor Ort schadlos abzuleiten.

6.4 Abwasserbeseitigung / Umgang mit Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt aufgrund der Bestandssituation und der angrenzenden Leitungen im Mischsystem.
Es ist festgesetzt, dass das Niederschlagswasser aus dem gesamten Baugebiet („WA“, „WR1“ und „WR2“) über eine unterirdische Regenrückhalteanlage in die bestehenden Leitungen der Riemenschneiderstraße abgeleitet werden muss. Diese Regelung gewährleistet, dass das Regenwasser zunächst gespeichert und dann gedrosselt abgeleitet wird. Der maximale Drosselabfluss von 16 l/s wurde auf Grundlage hydraulischer Berechnungen festgelegt, um die Kapazität des bestehenden Kanals in der Riemenschneiderstraße nicht zu überlasten und die Abflussspitzen bei Starkregenereignissen zu minimieren. Zudem wird die Infrastruktur vor möglichen Schäden durch unkontrollierte Regenabflüsse geschützt.

Die Ableitung des Niederschlagswassers über die Grünewaldstraße ist unzulässig. Wenn Niederschlagswasser aus den Neubauten in dieser Straße abgeleitet würde, könnte dies zu einer zusätzlichen Belastung der bereits vorhandenen Abwasserleitungen führen. Insbesondere bei Starkregenereignissen könnte dies zu einer Überlastung und damit zu einem unzureichenden Abfluss des Regenwassers führen, was zu lokalen Überflutungen führen könnte.

Die Festsetzung zur Ableitung des Schmutzwassers aus dem Teilbereich „WR2“ über die Grünewaldstraße sowie der Anschluss des Schmutzwassers aus den Teilbereichen „WA“ und „WR1“ an den Kanal in der Riemenschneiderstraße sorgt für eine klare Trennung. Eine geordnete Ableitung des Schmutzwassers an die bestehenden Kanalstrukturen gewährleistet, dass das Abwasser effizient und umweltgerecht behandelt wird.

Diese Regelungen tragen zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit und Lebensdauer des Entwässerungssystems sowie zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes bei Starkregenereignissen bei. Sie berücksichtigen sowohl die Anforderungen des Wasserschutzes als auch die Kapazitäten der vorhandenen Infrastruktur und stellen sicher, dass die Entwicklung des Plangebietes im Einklang mit den geltenden wasserrechtlichen Vorschriften und den klimatischen Anforderungen erfolgt

6.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung im Plangebiet erfolgt durch das zuständige Entsorgungsunternehmen „Team Orange“. Gemäß der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Würzburg sind Abfälle und Abfallbehälter an der „nächsten anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche“ bereitzustellen. Da die geplante Erschließungsstraße als privater Weg vorgesehen ist, gelten die Riemenschneiderstraße und die Grünewaldstraße als maßgebliche öffentliche Verkehrsflächen.
Um eine reibungslose und sichere Entsorgung zu gewährleisten, wird empfohlen, an den Einmündungsbereichen zur Riemenschneiderstraße sowie zur Grünewaldstraße jeweils ausreichend dimensionierte Flächen für die Bereitstellung der Müllbehälter vorzusehen. Diese

Maßnahme dient sowohl der logistischen Abwicklung durch die Müllabfuhr als auch der Verkehrssicherheit im Bereich der Sammelstellen.
Darüber hinaus sollte eine frühzeitige, nachweisliche Information der künftigen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer über ihre Verpflichtungen zur Müllbereitstellung erfolgen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung dauerhaft gewährleistet ist und Missverständnisse vermieden werden.

6.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler, keine sonstigen bedeutenden Bauwerke und keine denkmalgeschützten Ensembles bekannt.

Im weiteren Umgriff, ca. 250 m südlich des Plangebiets, befindet sich das Bodendenkmal „Siedlung der Linearbandkeramik und des Mittelneolithikums“ (D-6-6126-0025) sowie die katholische Pfarrkirche St. Mauritius (Baudenkmal D-6-79-130-32).

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023;

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Alzenau und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

6.7 Immissionsschutz

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 so aufeinander abgestimmt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu bereits vorhandenen Wohnbebauungen, was eine sorgfältige Abwägung der Auswirkungen auf die Wohnqualität erfordert. Im näheren Umfeld des Plangebiets befindet sich ein Gärtnereibetrieb, dessen Emissionen (insbesondere Lärm, Staub und Gerüche) in den angrenzenden Bereich einwirken können. Dieser Gärtnereibetrieb ist gemäß dem Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen, was

bedeutet, dass hier eine Kombination aus Wohnnutzung und gewerblichen Tätigkeiten zulässig ist.

Obwohl von dem bestehenden Gärtnereibetrieb nach aktueller Einschätzung lediglich geringe Immissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen ausgehen und somit keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die geplante Wohnnutzung zu erwarten sind, wurde zur Minimierung potenzieller Nutzungskonflikte eine städtebauliche Pufferzone vorgesehen. Durch die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ im Bereich der Riemenschneiderstraße auf dem östlichen Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 3887 wird eine Pufferzone zwischen dem bestehenden Gärtnereibetrieb und den weiteren Wohnflächen geschaffen. Diese Maßnahme orientiert sich an den städtebaulichen Gegebenheiten der Umgebung.

Das Allgemeine Wohngebiet stellt sicher, dass die potenziellen Immissionen des Gärtnereibetriebs, wie Lärm und Gerüche, nicht direkt in die reinen Wohngebiete vordringen. Diese Festsetzung unterstützt damit die Einhaltung des Trennungsgebots nach § 50 BImSchG und gewährleistet gleichzeitig, dass beide Nutzungen (Wohnbau und Gärtnereibetrieb) im Einklang mit den gesetzlichen Anforderungen nebeneinander existieren können, ohne dass es zu unzumutbaren Belastungen für die Anwohner, wie auch bisher, kommt.

Es befinden sich keine weiteren Nutzungen im Bereich oder in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets, die sich nachteilig auf das geplante Wohngebiet auswirken könnten. Die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße (Würzburger Straße), als potenzielle Immissionsquelle, verläuft etwa 250 Meter nördlich des Plangebiets. Aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Wohnbebauung sind keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Zusammenfassend wird durch die Festsetzungen eine optimale Nutzung der Flächen gewährleistet, die potenzielle Auswirkungen auf die Wohnnutzung minimiert und gleichzeitig den rechtlichen Anforderungen an den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen genügt.

6.8 Stützmauer

Entlang der Nordgrenze des Plangebietes außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich eine Stützmauer. Diese dient der Abstützung von Gartenbereichen auf den angrenzenden privaten Grundstücken. Im Rahmen des Bebauungsplans können keine rechtsverbindlichen Festsetzungen zu deren baulichen Ausgestaltung oder Sicherung getroffen werden. Sollte sich im Rahmen der Bauausführung eine Gefährdung der bestehenden Stützkonstruktion ergeben, sind die anerkannten Regeln der Technik zwingend zu beachten. Die Verantwortung für die fachgerechte Ausführung liegt bei den ausführenden Unternehmen und den jeweiligen Bauherren. Gegebenenfalls können ergänzend private Vereinbarungen zur Absicherung getroffen werden. Die geplante Erschließung und Bebauung führen nach derzeitigem Stand nicht zu einer unmittelbaren Gefährdung der Stützmauer. Eine Änderung oder der Entfall der Aufstellung des Bebauungsplanes aufgrund möglicher Kostenrisiken infolge der individuellen Bauausführung ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Die Prüfung der Wirtschaftlichkeit möglicher Sicherungsmaßnahmen obliegt ausschließlich den zukünftigen Bauleuten im Rahmen der späteren Umsetzung.

7. Begründung der textlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und ein Reines Wohngebiet (WR 1 / WR 2) gemäß § 3 BauNVO. Dabei wird der östliche Teil der Flurnummer 3887 dem Nutzungsbereich „WA“, der westliche Teil der Flurnummer 3887 und ein Teil der Flurnummer 3889 dem Nutzungsbereich „WR 1“ und die Flurnummer 3880 und der übrige Teil der Flurnummer 3889 dem Nutzungsbereich „WR 2“ zugeordnet.

Das entlang der Riemenschneiderstraße festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO stellt sicher, dass die potenziellen Immissionen des gegenüberliegenden Gärtnereibetriebs, wie Lärm und Gerüche, nicht direkt in das reine Wohngebiet vordringen. Diese Festsetzung unterstützt damit die Einhaltung des Trennungsgebots und gewährleistet gleichzeitig, dass beide Nutzungen (Wohnbau und Gärtnereibetrieb) im Einklang mit den gesetzlichen Anforderungen nebeneinander existieren können, ohne dass es zu unzumutbaren Belastungen für die Anwohner kommt.

Um eine überwiegende Wohnnutzung sicherzustellen und mögliche Beeinträchtigungen der Wohnruhe auszuschließen, werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Damit wird insbesondere verhindert, dass Gewerbebetriebe oder sonstige Nutzungen, die das Wohnumfeld nachteilig beeinflussen könnten, im Plangebiet entstehen. Diese Festsetzung trägt zur Erhaltung der Wohnqualität und zur Sicherstellung eines ruhigen Wohnumfelds bei.

Weiter westlich der Riemenschneiderstraße sind zwei Bereiche als Reines Wohngebiet („WR1“ und „WR2“) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Ein Reines Wohngebiet ist ein Gebiet, das überwiegend der Wohnnutzung dient. In einem solchen Gebiet sind nur solche Nebennutzungen zulässig, die das Wohnen nicht stören, wie z. B. gelegentliche Dienstleistungen, die sich harmonisch in das Wohnumfeld integrieren lassen. Diese Festsetzung schützt das geplante Wohngebiet sowie das bestehende Wohngebiet vor störenden Einflüssen und gewährleistet, dass die Bewohner vor Lärmemissionen oder anderen Beeinträchtigungen, wie sie in gemischten oder gewerblich genutzten Gebieten auftreten könnten, verschont bleiben.

Damit wird sichergestellt, dass die Wohnfunktion uneingeschränkt im Vordergrund steht und die Bewohner vor möglichen störenden Einflüssen geschützt werden.

Durch diese differenzierte Festsetzung von Allgemeinen und Reinen Wohngebieten wird eine ausgewogene städtebauliche Entwicklung ermöglicht, die sowohl dem Bedürfnis nach Wohnraum als auch den Anforderungen an eine geordnete Siedlungsstruktur Rechnung trägt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die vorhandene Fläche möglichst nachhaltig und flächensparend zu überplanen, wurde das Gebiet in drei Nutzungsabgrenzungen (WA, WR I und WR II) geteilt. Dabei wird der östliche Teil der Flurnummer 3887 dem Nutzungsbereich „WA“, der westliche Teil der Flurnummer 3887 und ein Teil der Flurnummer 3889 dem Nutzungsbereich „WR 1“ und die Flurnummer 3880 und der übrige Teil der Flurnummer 3889 dem Nutzungsbereich „WR 2“ zugeordnet.

In dem Teilbereich „WA“ ist Folgendes zulässig:
- GRZ, max. 0,6 zulässig
- Wandhöhe (WH), straßenzugewandt (Planweg A), max. 7,50 Meter zulässig
- max. 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig

Das Dachgeschoss ist als zusätzliches Vollgeschoss zulässig, vorausgesetzt, die max. zulässige Wandhöhe sowie die max. zulässige Dachneigung werden eingehalten.

In dem Teilbereich „WR1“ ist Folgendes zulässig:
- GRZ, max. 0,6 zulässig
- Wandhöhe (WH), straßenzugewandt (Planweg A), max. 6,50 Meter zulässig
- max. 2 Vollgeschosse zulässig

In dem Teilbereich „WR2“ ist Folgendes zulässig:
- GRZ, max. 0,6 zulässig
- Gebäudehöhe (GH) darf die 257 m. ü. NN. nicht überschreiten
- max. 3 Vollgeschosse zulässig
- Alle Geschosse sind auf der Südseite (zur Grünewaldstraße) jeweils min. 2,00 m zurückversetzt anzuordnen (Staffelgeschosse).

Grundflächenzahl (GRZ)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 weicht vom Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) bzw. Reine Wohngebiete (WR) ab. Diese Abweichung ist unter Berücksichtigung städtebaulicher, funktionaler sowie ökologischer Gesichtspunkte gerechtfertigt;

Die Festsetzung erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund folgender Erwägungen:

- Die erhöhte GRZ trägt den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Eine intensivere Nutzung innerörtlicher Flächen vermindert den zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich und unterstützt damit die Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.
- Die Festsetzung ermöglicht eine moderate Verdichtung und eine effiziente Nutzung vorhandener Flächen. Damit wird dem Gebot der Nachverdichtung Rechnung getragen und gleichzeitig das städtebauliche Potenzial innerörtlicher Flächen besser ausgeschöpft.

Zusammenfassend ist die Festsetzung einer GRZ von 0,6 städtebaulich vertretbar und planerisch geboten. Sie unterstützt eine effiziente Flächennutzung, die Realisierung bezahlbaren Wohnraums und entspricht den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Gebäudehöhe, Bereich „WA“ und „WR1“

Die maximal zulässige Wandhöhe ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf max. 7,50 m und im Reinen Wohngebiet („WR1“) auf max. 6,50 m festgesetzt. Diese Höhenbegrenzung gilt jeweils ausschließlich für die dem Planweg A zugewandte Gebäudeseite.

Die differenzierte Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Umfeld und dient der Wahrung eines harmonischen, maßstabsgerechten Straßenbildes.

Durch die gewählte Wandhöhe ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen möglich. Damit wird eine ausgewogene bauliche Dichte erreicht, ohne das Ortsbild zu überprägen.

Gleichzeitig trägt die Regelung zur Sicherung der Maßstäblichkeit entlang des Planwegs A bei und schützt angrenzende Grundstücke vor übermäßiger Verschattung. Die Einhaltung einer angemessenen Wandhöhe fördert zudem die natürliche Belichtung der Wohnräume, was der Wohnqualität sowohl für Bestands- als auch für Neubewohner zugutekommt.

Insgesamt stellt die differenzierte Höhenbegrenzung ein geeignetes städtebauliches Steuerungsinstrument dar, um sowohl ortsverträgliche Bauformen als auch eine effiziente Flächennutzung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB zu gewährleisten.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sowie des Reinen Wohngebiets (WR1) sind, i.V.m der Wandhöhe, maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Diese Begrenzung dient dazu, eine übermäßige bauliche Dichte zu vermeiden und ein maßstabsgerechtes Bauvolumen innerhalb des Plangebiets zu sichern.

Insbesondere entlang der Riemenschneiderstraße trägt die Begrenzung dazu bei, das bestehende Straßenbild zu bewahren und eine städtebaulich angemessene Einfügung der Neubauten zu gewährleisten. Die geplanten Baukörper treten nicht dominierend in Erscheinung und stehen im Einklang mit der umgebenden Bebauung.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) kann zusätzlich ein Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden, sofern die festgesetzte maximale Wandhöhe und die zulässige Dachneigung eingehalten werden.

Diese Möglichkeit dient der effizienten Ausnutzung des zulässigen Bauvolumens und erlaubt die Schaffung zusätzlichen Wohnraums, ohne dass zusätzliche Bodenfläche beansprucht oder versiegelt werden muss. Die Maßnahme unterstützt damit eine flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne der Innenentwicklung und gewährleistet gleichzeitig eine ortsverträgliche bauliche Struktur.

Die Gebäudehöhe ist anhand klar definierter Bezugspunkte zu ermittelt:

- Der untere Bezugspunkt ist die Rohbauoberkante des Erdgeschossfußbodens,
- der obere Bezugspunkt ist entweder die Oberkante der Attika oder
  im Teilbereich „WA“ der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Diese Festlegung schafft eine einheitliche und transparente Berechnungsgrundlage, wodurch Interpretationsspielräume minimiert und die Genehmigungsfähigkeit im bauaufsichtlichen Verfahren erleichtert werden.

Zusätzlich wird die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe auf ± 0,50 m zur Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Planweg A) begrenzt. Diese Festsetzung gewährleistet eine harmonische Einbindung der Gebäude in die vorhandene Topografie sowie die zukünftigen Straßenhöhen und verhindert störende Höhenversprünge im Straßenraum.

Damit wird nicht nur das Straßenbild aufgewertet, sondern auch die barrierefreie Erschließung der Gebäude sichergestellt. Gleichzeitig lässt die zulässige Toleranz Planern einen gewissen Gestaltungsspielraum, um auf individuelle Geländesituationen einzugehen, ohne die städtebauliche Zielsetzung zu gefährden.

Gebäudehöhe, Bereich „WR2“

Im Bereich des Reinen Wohngebiets („WR2“) ist aufgrund der spezifischen Bestandssituation der Grundstücke, insbesondere der topografischen Gegebenheiten, eine absolute Höhenbegrenzung der Gebäude erforderlich. Die maximale Gebäudehöhe ist daher mit 257 Meter über Normalnull (m.ü. NN) festgesetzt. Diese absolute Höhenangabe dient mehreren städtebaulichen und funktionalen Zielen:

- Sie ermöglicht eine maßvolle bauliche Entwicklung, die sich harmonisch in das vorhandene Gelände und die umgebende Bebauung einfügt,
- sie berücksichtigt den natürlichen Geländeverlauf und unterstützt damit eine topografisch angepasste Bauweise,
- und sie schafft eine rechtssichere, eindeutige Vorgabe, die unabhängig von variablen Bezugspunkten wie Rohfußboden oder Straßenhöhe funktioniert.

Für Bauherren und Genehmigungsbehörden ergibt sich dadurch eine klare Planungsgrundlage, die eine verlässliche Steuerung der Bauhöhe erlaubt und unerwünschte städtebauliche Dominanzen verhindert.

Zur Wahrung eines städtebaulich verträglichen Erscheinungsbilds und zur Anpassung an die topografischen Gegebenheiten wird festgesetzt, dass sämtliche oberhalb des Erdgeschosses liegenden Geschosse auf der Südseite (zur Grünewaldstraße hin) mindestens 2,00 m gegenüber dem jeweils darunterliegenden Geschoss zurückversetzt anzuordnen sind.

Diese Rückstaffelung bewirkt eine maßstäbliche Gliederung der Baukörper und sorgt dafür, dass sich die Gebäudemasse harmonisch in den städtebaulichen Kontext einfügt. Eine monotone, wuchtige Straßenfront entlang der Grünewaldstraße wird somit vermieden, was zur Aufwertung des Straßenbildes beiträgt. Darüber hinaus wird durch die gestaffelte Bauweise die visuelle Gebäudehöhe reduziert, was insbesondere im Hinblick auf die Nachbarbebauung und den Erhalt ortsbildprägender Strukturen von Bedeutung ist. Die Maßnahme mildert die städtebauliche Dominanz des Neubaus und gewährleistet eine ausgewogene Höhenwirkung im Straßenraum.

Ein zusätzlicher Nutzen der Rückversetzung ist die Nutzung der Staffelbereiche als Dachterrassen oder Dachgärten, was den Bewohnerinnen und Bewohnern mehr privaten Freiraum bietet und die Wohnqualität erhöht. Diese Option leistet zugleich einen Beitrag zu einem nachhaltigen und attraktiven Wohnumfeld.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl von drei Vollgeschossen in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe dient der Sicherstellung einer maßvollen städtebaulichen

Maßstäblichkeit und der angemessenen Einfügung des Neubauvorhabens in das bestehende Siedlungsgefüge.

Gleichzeitig wird durch die Festlegung eine Nachverdichtung ermöglicht, die zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten beiträgt und somit den Zielen einer flächensparenden Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung trägt.

Eine darüberhinausgehende bauliche Verdichtung würde zu einer Überhöhung der Baukörper führen, die im Widerspruch zum bestehenden städtebaulichen Kontext steht. Insbesondere im Hinblick auf die umliegende Bebauung wäre eine höhere Geschossigkeit unverhältnismäßig und könnte das ortsbildprägende Erscheinungsbild negativ beeinflussen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücke

Offene Bauweise in den Teilbereichen „WA“ und „WR2“

In den Teilbereichen „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) und „WR2“ (Reines Wohngebiet) ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung erlaubt sowohl die Schaffung von kleineren Gebäuden, die einer klassischen Einzelhausbebauung entsprechen, als auch größeren Gebäuden, die als Mehrfamilienhäuser genutzt werden können.

Die Flexibilität der offenen Bauweise unterstützt eine vielfältige und anpassungsfähige Bebauung, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht wird, ohne die ortsübliche Maßstäblichkeit zu beeinträchtigen.

Zur Förderung einer nachhaltigen und effizienten Flächennutzung wird zusätzlich festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Reinen Wohngebiet (WR2) mindestens 3 Wohneinheiten pro Gebäude errichtet werden müssen. Diese Vorgabe verfolgt das Ziel, eine höhere Dichte und Mehrparteienbebauung zu fördern, was sowohl den Wohnbedarf im Rahmen der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB) als auch die urbanen Anforderungen an die Siedlungsstruktur erfüllt.

Zulässigkeit nur von Doppelhäusern im Teilbereich „„WR1““

Für den Teilbereich „WR1“ (Reines Wohngebiet) ist ausschließlich die Doppelhausbebauung zugelassen. Ein Doppelhaus besteht aus zwei Gebäuden, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze unmittelbar aneinandergebaut sind.

Die Doppelhauslösung stellt eine ökonomisch und ökologisch sinnvolle Form der Nachverdichtung dar. Sie sorgt für eine effiziente Nutzung der Flächen und schafft zusätzlich Wohnraum, ohne das Erscheinungsbild des reinen Wohngebiets zu beeinträchtigen.

Durch diese Festsetzung wird auch eine städtebauliche Homogenität in diesem sensiblen Bereich gewährleistet. Eine Einzelhausbebauung würde hier aufgrund der zu geringen Dichte nicht die gewünschte Siedlungsstruktur erzeugen, während eine geschlossene Bauweise zu einer zu massiven und unpassenden Wirkung führen würde. Die Doppelhauslösung stellt daher einen Kompromiss dar, der sowohl ästhetischen als auch praktischen Anforderungen gerecht wird.

Diese Festsetzung folgt dem Prinzip der Gebietsverträglichkeit und sorgt für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Dichte, Funktionalität und Gestaltungsqualität im Bereich des reinen Wohngebiets.

Baugrenzen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eindeutig festgesetzt. Diese Festsetzung definiert die Bereiche, in denen Bauten errichtet werden dürfen und schließt gleichzeitig Flächen aus, die für die Bebauung nicht vorgesehen sind.

In den Teilbereichen „WA“ und „WR1“ sind Überschreitungen der Baugrenze auf der straßenzugewandten Seite (Planweg A) grundsätzlich unzulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile. Diese Festsetzung sorgt dafür, dass die Straßenräume nicht durch Anbauten, wie beispielsweise Balkone oder ähnliche Bauteile, beeinträchtigt werden. Die Festsetzung trägt zur Bewahrung des Straßenbildes und der Zufahrbarkeit bei.

Ausgenommen von dieser Regelung sind jedoch Vordächer von Hauseingängen, die mindestens 3,50 m über der Oberkante der Straße beginnen und nur maximal 0,50 m in den Straßenraum hineinragen dürfen. Diese Regelung stellt sicher, dass die für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge erforderliche lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m freigehalten bleibt und damit die Zufahrbarkeit sichergestellt wird.

Auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks ist eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile sowie Terrassen grundsätzlich zulässig. Dabei ist jedoch ein Mindestabstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Diese Regelung dient dazu, die Privatsphäre der angrenzenden Grundstücke zu schützen.

7.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

Im Teilbereich „WR1“ sind nur offene Garagen innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Gem. Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sind offene Garagen solche, die unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben. Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) gelten als offene Garagen.

Die Festsetzung verfolgt folgende städtebauliche und funktionale Ziele:

- Zur Förderung einer offenen, durchlässigen und lichtfreundlichen Siedlungsstruktur wird die Errichtung offener Garagen (Carports) gegenüber massiven Garagenbauwerken bevorzugt. Diese baugestalterische Maßnahme trägt dazu bei, ein aufgelockertes und nicht durch geschlossene Baukörper dominiertes Straßenbild zu erhalten. Sie unterstützt die städtebauliche Zielsetzung, eine luftige Gebietsstruktur zu bewahren sowie eine ausreichende Belichtung und natürliche Belüftung der Grundstücke sicherzustellen.
- Carports stellen eine funktionale und städtebaulich verträgliche Stellplatzlösung dar. Insbesondere im Bereich des allgemeinen Wohngebiets „WR1“ fügen sie sich durch ihre reduzierte Bauform besser in das Maß und die Proportionen der Wohnbebauung ein. Sie ermöglichen eine wirtschaftliche und platzsparende Unterbringung von Fahrzeugen, ohne das bauliche und visuelle Gesamtbild durch geschlossene und voluminöse Garagenbauten zu beeinträchtigen.

Zudem sind in den Teilbereichen „WA“ und „WR2“ unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) mit zugehörigen Abstellräumen, Müllräumen, Technikräumen sowie Fahrradabstellanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese Festsetzung dient der flächensparenden

Nutzung, indem sie die gesetzlich erforderlichen Stellplätze unterirdisch ermöglicht und somit oberirdische Flächen für Freiflächen, Grünstrukturen oder Wohnnutzung freihält. Darüber hinaus wird dadurch eine effektivere Ausnutzung des zulässigen Bauvolumens ermöglicht, was insbesondere den Bau von Mehrparteienhäusern unterstützt und zur Erhöhung des Wohnraumangebots beiträgt.

Darüber hinaus leistet die Zulassung unterirdischer Stellplätze einen positiven Beitrag zum Mikroklima: Die überbauten Tiefgaragendecken können extensiv oder intensiv begrünt werden. Begrünte Flächen verbessern die Regenwasserrückhaltung, reduzieren die Bodenversiegelung und tragen zur Förderung der Biodiversität bei. Zudem wirken sich die begrünten Flächen positiv auf die Luftqualität aus.

Die Nicht-Anrechnung der Tiefgarage auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO stellt sicher, dass die geplante Bebauungsdichte und die zulässige Gebäudehöhe nicht durch die Tiefgarage beeinträchtigt werden. Das ermöglicht eine harmonische städtebauliche Entwicklung und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, ohne das Stadtbild oder die geplante Nutzung des Grundstücks negativ zu beeinflussen.

Diese Regelung leistet einen Beitrag zur flächensparenden, nachhaltigen und ökologisch sinnvollen Entwicklung des Gebiets und unterstützt die übergeordneten Ziele der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Gemeinde Estenfeld in der jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung. Dadurch ist gewährleistet, dass stets die aktuellen örtlichen Anforderungen berücksichtigt werden und die Stellplatzplanung an die konkreten Gegebenheiten angepasst erfolgt.

7.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäude

Im Teilbereich „WR1“ ist maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig. Diese Festsetzung dient der Sicherung eines ruhigen und homogenen Wohnumfelds und gewährleistet, dass die bauliche Entwicklung in diesem reinen Wohngebiet in einem überschaubaren, ortsverträglichen Maßstab erfolgt. Auf diese Weise wird eine zu hohe bauliche Dichte vermieden, die das charakteristische Erscheinungsbild des Gebiets beeinträchtigen könnte.

In den Teilbereichen „WA“ und „WR2“ sind hingegen mindestens drei Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt. Diese Vorgabe dient der Förderung der Innenentwicklung sowie der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern. Sie trägt zu einer effizienten Flächennutzung bei und unterstützt die städtebauliche Zielsetzung, die innerörtlichen Potenziale bestmöglich auszuschöpfen. Darüber hinaus ermöglicht sie eine differenzierte Bebauungsstruktur mit einem vielfältigen Wohnangebot, das unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht wird.

7.6 Verkehrsfläche

Der Planweg A ist im Bebauungsplan als „Private Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Trotz privater Widmung muss dieser Erschließungsweg öffentlich zugänglichen und sicherheitsrelevanten Anforderungen genügen, da er für die verkehrliche Erschließung sowie für die Ver- und Entsorgung unverzichtbar ist.

Zur Sicherstellung der Funktionstüchtigkeit und Durchgängigkeit des Weges wird eine Mindestbreite von 4,5 m festgesetzt. Im Zufahrtsbereich an der Riemenschneiderstraße beträgt

die Breite ca. 7,0 m, wodurch eine komfortable Einfahrt gewährleistet ist. Am Ende des Planwegs A ist ein Wendehammer vorgesehen, der ausreichende Rangiermöglichkeiten bietet, insbesondere auch für größere Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes.

Ergänzend werden entlang des Weges in regelmäßigen Abständen ausreichend dimensionierte Ausweichstellen angeordnet, um einen reibungslosen Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Auf diese Weise wird eine sichere Erschließung gemäß den Anforderungen der technischen Richtlinien für Feuerwehrzufahrten (z. B. DIN 14090, BayBO Art. 12 i. V. m. DVGW und Empfehlungen der örtlichen Brandschutzdienststellen) dauerhaft sichergestellt.

Durch die Kombination aus Mindestbreite, Wendemöglichkeit und Ausweichstellen erfüllt der Planweg A auch künftig die Anforderungen an eine leistungsfähige, sichere und funktionsgerechte Erschließung.

Für den Planweg A wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger sowie für Einsatzfahrzeuge von Rettungsdiensten und Feuerwehr festgesetzt. Diese Regelung stellt sicher, dass die Infrastruktur dauerhaft betrieben und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Notfalleinsätze jederzeit durchgeführt werden können.

Maßnahmen, die den Betrieb oder die Wartung der Leitungen sowie die Nutzbarkeit des Weges beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind unzulässig und bedürfen einer vorherigen Zustimmung der zuständigen Versorgungsträger. So wird verhindert, dass durch bauliche Eingriffe oder andere Maßnahmen die Funktionalität des Planwegs A oder die Versorgungsinfrastruktur eingeschränkt wird.

Darüber hinaus ist im Einmündungsbereich des Planwegs A zur Riemenschneiderstraße ein Sichtdreieck festgesetzt, in dem keine Einfriedungen, baulichen Anlagen oder Bepflanzungen zulässig sind. Diese Festsetzung dient der Verkehrssicherheit und gewährleistet freie Sichtbeziehungen für ein- und ausfahrende Verkehrsteilnehmer. Die Sichtfreiheit in diesem sensiblen Bereich ist unerlässlich für eine sichere Erschließung und zur Vermeidung von Unfällen.

7.7 Ableitung von Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt aufgrund der Bestandssituation und der angrenzenden Leitungen im Mischsystem.
Es ist festgesetzt, dass das Niederschlagswasser aus dem gesamten Baugebiet (WA, WR1 und WR2) über eine unterirdische Regenrückhalteanlage in die bestehenden Leitungen der Riemenschneiderstraße abgeleitet werden soll. Diese Regelung gewährleistet, dass das Regenwasser zunächst gespeichert und dann gedrosselt abgeleitet wird. Der maximale Drosselabfluss von 16 l/s wurde auf Grundlage hydraulischer Berechnungen festgelegt, um die Kapazität des bestehenden Kanals in der Riemenschneiderstraße nicht zu überlasten und die Abflussspitzen bei Starkregenereignissen zu minimieren. Zudem wird die Infrastruktur vor möglichen Schäden durch unkontrollierte Regenabflüsse geschützt.

Die Ableitung des Niederschlagswassers über die Grünewaldstraße ist unzulässig. Wenn Niederschlagswasser aus den Neubauten in dieser Straße abgeleitet würde, könnte dies zu einer zusätzlichen Belastung der bereits vorhandenen Abwasserleitungen führen. Insbesondere bei Starkregenereignissen könnte dies zu einer Überlastung und damit zu einem unzureichenden Abfluss des Regenwassers führen, was zu lokalen Überflutungen führen könnte.

Die Festsetzung zur Ableitung des Schmutzwassers aus dem Teilbereich „WR2“ über die Grünewaldstraße sowie der Anschluss des Schmutzwassers aus den Teilbereichen „WA“ und „WR1“ an den Kanal in der Riemenschneiderstraße sorgt für eine klare Trennung. Eine geordnete Ableitung des Schmutzwassers an die bestehenden Kanalstrukturen gewährleistet, dass das Abwasser effizient und umweltgerecht behandelt wird.

Diese Regelungen tragen zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit und Lebensdauer des Entwässerungssystems sowie zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes bei Starkregenereignissen bei. Sie berücksichtigen sowohl die Anforderungen des Wasserschutzes als auch die Kapazitäten der vorhandenen Infrastruktur und stellen sicher, dass die Entwicklung des Plangebietes im Einklang mit den geltenden wasserrechtlichen Vorschriften und den klimatischen Anforderungen erfolgt.

8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

8.1 Abstandsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Abstandflächenvorschriften gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Diese Regelung stellt sicher, dass die erforderlichen Abstände zwischen den Hauptgebäuden und den Grundstücksgrenzen eingehalten werden, um eine ausreichende Belichtung, Belüftung sowie eine angemessene Privatsphäre für angrenzende Grundstücke zu gewährleisten. Darüber hinaus tragen die Abstandflächen zur Einhaltung von Brandschutzanforderungen und zur Vermeidung einer übermäßigen baulichen Verdichtung bei, was wiederum die städtebauliche Qualität und die Lebensqualität im gesamten Plangebiet fördert.

Es wird klargestellt, dass die Einhaltung der Abstandflächen gemäß Art. 6 BayBO primär für Hauptgebäude gilt. Von dieser Regelung ausgenommen sind Anlagen im Sinne des Art. 6 Abs. 7 BayBO, sofern sie die dort genannten Voraussetzungen hinsichtlich Höhe und Länge erfüllen. Dadurch wird sichergestellt, dass bauliche Anlagen wie Garagen / Carports oder auch Tiefgaragenzufahrten in den dafür vorgesehenen Rahmen zulässig sind, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen.

8.2 Zulässige Ausführung der Gebäude

In den Teilbereichen „WR1“ und „WR2“ sind Hauptgebäude sowie die Carports / Garagen mit einem Flachdach mit einer Neigung von max. 5° auszuführen.
Die Festsetzung dient der bewussten Schaffung einer eigenständigen und modernen Quartiersidentität. Diese hebt sich von der im angrenzenden Bestand vorherrschenden Satteldachbebauung ab und verleiht dem neuen Wohngebiet eine eigenständige architektonische und gestalterische Prägung. Da das Plangebiet eine zusammenhängende städtebauliche Neuentwicklung darstellt, bietet seine Größe ausreichend Spielraum für eine eigenständige architektonische Identität. Durch die konsequente Umsetzung einer modernen Architektur mit Flachdächern entsteht eine klare gestalterische Linie, die sich bewusst von den umliegenden, traditionell geprägten Quartieren unterscheidet. Eine konsequente Flachdachbebauung schafft ein ruhiges, harmonisches Gesamtbild mit klaren Baukörpern, dass die gestalterische Qualität des Quartiers stärkt.

Die Festsetzung, dass Flachdächer der Hauptgebäude sowie der offenen Garagen flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind, fördert die ökologische Nachhaltigkeit des Baugebiets. Die Begrünung der Dächer trägt nicht nur zur Verbesserung des Mikroklimas bei, indem sie die Luftqualität fördert und das Regenwasserrückhaltevermögen des Gebiets erhöht, sondern auch zur Förderung der Biodiversität. Die Substratschicht muss dabei mindestens 15 cm betragen, um eine stabile Vegetation zu gewährleisten, die auch in den Sommermonaten ausreichend Wasser speichert. Darüber hinaus sorgt die Begrünung für eine Reduktion von Wärmespeicherung und -abstrahlung (sogenannter „Stadtheizinsel-Effekt“) und trägt somit zur Erhöhung der Lebensqualität der Anwohner bei. Die Differenzierung zwischen der Dachbegrünung des Hauptgebäudes (mindestens 60 %) und der offenen Garagen (mindestens 80 %) berücksichtigt die unterschiedlichen baulichen Gegebenheiten und die jeweilige Nutzung der Flächen. Offene Garagen bieten in der Regel Dachflächen, die weniger von technischen Installationen beeinflusst werden und daher in einem höheren Maße begrünt werden können.

Bei den Hauptgebäuden müssen auch technische Bauteile wie Lüftungs- und Klimaanlagen sowie andere notwendige infrastrukturelle Einrichtungen berücksichtigt werden. Diese Installationen erfordern oft Platz auf den Dächern und könnten die Begrünung in gewissem Maße einschränken.

Durch diese Festsetzung wird auch sichergestellt, dass die vorgesehenen Dachflächen nicht für andere Nutzungen, wie zum Beispiel Dachterrassen, verwendet werden. Die Begrünung hat Vorrang, um die ökologischen und klimatischen Vorteile, wie die Verbesserung des Ortsklimas, das Regenwassermanagement und die Förderung der Biodiversität, zu maximieren. Andere bauliche Nutzungen, die die Begrünung beeinträchtigen könnten, sind daher nicht möglich.

Im Teilbereich „WA“ ist ausschließlich ein Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von 42° zulässig, um eine homogene Dachlandschaft zu gewährleisten, die sich harmonisch in die umliegende Bebauung, insbesondere entlang der Riemenschneiderstraße, integriert. Diese Festsetzung fördert das traditionelle und ortsübliche Erscheinungsbild, welches charakteristisch für das Gebiet ist. Die Zulassung von Ziegeleindeckungen und Betondachsteinen unterstützt die ästhetische Einheitlichkeit und stellt sicher, dass die Dächer sowohl funktional als auch optisch langlebig und widerstandsfähig sind.

Darüber hinaus sind Zwerchgiebel und Dachgauben zulässig, die abweichende Dachformen und Dachneigungen aufweisen dürfen. Diese Regelung erlaubt eine individuelle, kreative Gestaltung der Dächer, ohne die grundsätzliche städtebauliche Harmonie zu gefährden. Zwerchgiebel und Dachgauben tragen zur Belichtung des Dachgeschosses bei und fördern den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum.

Metalleindeckungen sind nur zulässig, wenn sie gemäß der DIN EN ISO 12944-5 beschichtet sind, mit Ausnahme von Aluminium- und Edelstahldächern. Die Beschichtung muss mindestens für die Schutzdauer H (über 15 Jahre) ausgelegt sein, um eine langanhaltende Haltbarkeit und Widerstandsfähigkeit der Dacheindeckung zu gewährleisten. Diese Maßnahme stellt sicher, dass die verwendeten Materialien den Witterungsbedingungen standhalten und keine schädlichen Stoffe in die Umwelt, insbesondere in das Grundwasser, gelangen. Dadurch wird nicht nur die optische Qualität der Dacheindeckungen aufrechterhalten, sondern auch die ökologische Verträglichkeit der verwendeten Materialien gesichert.

8.3 Einfriedung

Es sind nur offene Einfriedungen bis maximal 1,20 m Höhe zulässig, um eine offene, transparente und harmonische Gestaltung der Grundstücksgrenzen zu gewährleisten.
Entlang der privaten Planstraße A sind Einfriedungen, auch vor offenen Garagen, unzulässig, um die Offenheit und das freie Erscheinungsbild der Straße zu bewahren und die Durchlässigkeit des Straßenraums zu fördern.
Mauern sind nur in Form von Stützmauern und bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, um die Funktionalität der Geländeform zu gewährleisten, ohne das visuelle Erscheinungsbild zu dominieren. Einfriedungen und Stützmauern sind im rückwärtigen Bereich (straßenabgewandt) auch außerhalb der Baugrenze zulässig, um eine flexible Gestaltung im inneren Bereich der Grundstücke zu ermöglichen, ohne die städtebauliche Gesamtwirkung zu beeinträchtigen.

8.4 Aufschüttung

Die Festsetzung, dass Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1,20 m zulässig sind, dient der Vermeidung von massiven Eingriffen in die natürliche Geländetopografie. Gleichzeitig gewährleistet diese Regelung jedoch die technische Notwendigkeit für die erforderlichen Anpassungen des Geländes, etwa zur Schaffung von ebenen Flächen bspw. für die Bebauung, Straße und Gärten.

Für die Teilbereiche „WA“ und „WR1“ wird zusätzlich festgelegt, dass Aufschüttungen des Bestandsgeländes auf unbebauten Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen lediglich bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig sind. Diese Einschränkung sorgt dafür, dass die natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig verändert werden, um die angrenzenden Grundstücke nicht unverhältnismäßig zu beeinträchtigen. Insbesondere wird verhindert, dass durch hohe Aufschüttungen das natürliche Gefälle oder die visuelle Beziehung zwischen den Grundstücken gestört wird.

Die Anforderung, dass Böschungen mit einem Mindestverhältnis von 1:1,5 auszuführen sind, gewährleistet eine stabile und umweltschonende Gestaltung der Böschungen, die den Abfluss von Regenwasser nicht behindert und die Erosionsgefahr verringert.

8.5 Solaranlagen

Gemäß Art. 44a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind ab dem 1. Januar 2025 Eigentümer von Wohngebäuden verpflichtet, auf geeigneten Dachflächen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und zu betreiben, sofern der Bauantrag oder die vollständigen Bauvorlagen ab diesem Zeitpunkt eingereicht werden. Diese Regelung fördert die Nutzung erneuerbarer Energien und trägt zur ökologischen Nachhaltigkeit von Neubauten bei.

Zur Sicherstellung einer gestalterisch und funktional verträglichen Integration der Solaranlagen werden ergänzende Festsetzungen getroffen:
Bei geneigten Dächern sind die Solaranlagen entweder in die Dachfläche zu integrieren oder mit derselben Neigung aufzusetzen, um das architektonische Gesamtbild zu wahren.

Im Teilbereich „WR1“ dürfen die Anlagen die Oberkante der Dachhaut um maximal 1,00 m überragen. Damit wird einerseits die technische Effizienz der Solaranlagen gewährleistet, andererseits die Sichtbarkeit der Anlagen reduziert wird.

Im Teilbereich „WR2“ darf die durch Festsetzungen vorgegebene Gebäudehöhe durch aufgesetzte Solaranlagen nicht überschritten werden. So wird das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert und die städtebauliche Maßstäblichkeit gewahrt.

Darüber hinaus dürfen ausschließlich Solarmodule mit blendfreier, matter Oberfläche verwendet werden. Dadurch werden mögliche Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sowie unerwünschte Reflexionen auf öffentliche Räume oder Verkehrsflächen vermieden. Die Festsetzungen gewährleisten eine nachhaltige Energieerzeugung in Einklang mit städtebaulichen, gestalterischen und nachbarschaftlichen Belangen.

9. Flächenbilanz

Nutzungen	Fläche in m²	Anteil %
Wohnbaufläche (WA + WR)	3.181	69,1
Private Erschließung	1.346	29,2
Grünflächen	78	1,7
Geltungsbereich	**4.605**	**100**

Externe Ausgleisfläche A1	3.227	

B. Begründung zur Grünordnung und Umweltbericht

10. Einleitung

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits ausgeführt, beabsichtigt die Gemeinde Estenfeld, in zentraler Lage innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Die dafür vorgesehene Fläche ist derzeit ungenutzt bzw. nur teilweise genutzt. Umfang und Art der geplanten Bebauung ergeben sich aus den detaillierten Ausführungen in der Begründung.

10.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gültigen Gesetzen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung und der Abfall- und Wassergesetzgebung sind die Vorgaben des Regionalplanes für die Region Würzburg (2) und des Flächennutzungsplanes maßgeblich.

10.2 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Estenfeld liegt gemäß Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2020) im Verdichtungsraum rund um das Regionalzentrum Würzburg. Der Regionalplan der Region Würzburg (Region 2) sieht für diesen Raum eine gezielte Stärkung der Gesamtentwicklung vor und weist ihn als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt aus.

Allgemein gilt es, Versiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen und versiegelte Flächen möglichst zu reduzieren. Diese Zielsetzung deckt sich mit den Vorgaben des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten ist. Gleichzeitig ist jedoch eine angemessene Siedlungsentwicklung erforderlich, um zur Stärkung der Verdichtungsräume beizutragen.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird eine nachhaltige Innenentwicklung ermöglicht, die eine strukturierte Nachverdichtung und Neugestaltung eines bislang mindergenutzten Areals erlaubt. Um das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung konsequent umzusetzen, ist unter anderem die Festsetzung einer erhöhten Grundflächenzahl (GRZ) vorgesehen. Diese Maßnahme trägt zugleich dazu bei, weitere Flächenausweisungen am Siedlungsrand zu vermeiden und damit den Flächenverbrauch zu reduzieren.
Die geplante Ausweisung von Bauflächen orientiert sich an den Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Dabei werden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen bevorzugt. Die Sicherung und Verbesserung der natürlichen Ressourcen sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ist ein zentrales Ziel, das durch die entsprechenden Festlegungen im Regionalplan (A I. 4Z Satz 1 und A II 1.1.2 Satz 1) gestützt wird.
Gemäß Regionalplan 2 sind vorrangig Maßnahmen zur Reaktivierung brachliegender oder mindergenutzter Flächen im Innenbereich umzusetzen, bevor neue Flächen an den Rändern bestehender Siedlungen erschlossen werden. In den zentralen Orten der Region ist darüber hinaus eine höhere bauliche Dichte anzustreben (B II 3.3 Satz 4, B II 5.1 Abs. 2). Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden diese Anforderungen in vollem Umfang erfüllt. Ein entsprechender Bedarfsnachweis wird in der Begründung geführt.

11. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

11.1 Schutzgut Boden

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

Der Landschaftsraum gehört zum Hydrogeologischen Großraum West- und süddeutsches Schichtstufen- und Bruchschollenland und im Raum Süddeutscher Buntsandstein und Muschelkalk.

Auswirkungen:
Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Bebauung (GRZ 0,6) werden ca. 60 % der Fläche dauerhaft versiegelt.

Obwohl die Flächenversiegelung von ca. 60 % höher ist als der Orientierungswert für ein Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet, wird durch die konsequente Umsetzung wasserwirtschaftlicher Maßnahmen wie Regenwasserrückhaltung und Drosselung der Abflüsse sowie durch extensive Dachbegrünungen und begrünte Freiflächen ein ökologischer Ausgleich geschaffen. Dadurch werden negative Auswirkungen auf das Mikroklima und den natürlichen Wasserhaushalt verringert. Darüber hinaus wird durch die Nachverdichtung innerhalb des bereits erschlossenen Gebiets die Notwendigkeit zur Erschließung neuer Flächen im Außenbereich reduziert, was einen sparsameren Umgang mit Grund und Boden unterstützt.

Zudem wird der Eingriff, obwohl es sich bei der betreffenden Fläche um eine Teilbrachfläche im Innenbereich handelt, durch die Festlegung von Ausgleichsflächen auf externen Flächen kompensiert. Diese Ausgleichsflächen tragen dazu bei, die ökologischen Funktionen des betroffenen Gebiets wiederherzustellen und die langfristige ökologische Balance zu sichern.

Ergebnis:
Die baubedingten Veränderungen des Untergrunds führen zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

11.2 Schutzgut Wasser

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

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

Auswirkungen:
Die wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bestehen im Verlust der versickerungsaktiven Bodenoberfläche und der natürlichen Grundwasserneubildungsrate. Die quantitative Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate kann durch Minimierungsmaßnahmen sowie die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück reduziert werden. Eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers ist bei der geplanten Nutzung angesichts der bestehenden Belastungen nicht zu erwarten.

Ergebnis:
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

11.3 Schutzgut Klima und Luft

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

Auswirkungen:
Das Plangebiet besitzt keine herausgehobene lokalklimatische Bedeutung. Es befindet sich weder in einem Luftleitbahn- noch in einem siedlungsrelevanten Kaltluftentstehungs- oder -sammelbereich. Die geplante Innenentwicklung trägt zu einer kompakten, klimatisch effizienten Siedlungsstruktur bei und vermeidet neue Erschließungen im Außenbereich.

Zur Förderung eines klimaangepassten Städtebaus wurden gezielt Maßnahmen im Sinne einer Grünordnung festgesetzt, darunter die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen sowie die verpflichtende Dachbegrünung auf Haupt- und Nebenanlagen. Diese tragen sowohl zur Verbesserung des Mikroklimas als auch zur Regenwasserrückhaltung und zur Erhöhung der Verdunstungsleistung bei.

Die flächensparende Parzellierung, die funktionale Erschließung und die gute fußläufige Anbindung an Einrichtungen des täglichen Bedarfs fördern kurze Wege und reduzieren die verkehrsbedingten Emissionen. Im Zusammenspiel ergibt sich ein Beitrag zu einer ressourcenschonenden und klimaverträglichen Siedlungsentwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB.

Ergebnis:
Die lokalklimatischen Auswirkungen sind von geringer Erheblichkeit.

11.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Da es sich um Flächen mitten in der Siedlungsbebauung bzw. nicht genutzte Brachflächen innerhalb von Estenfeld handelt, mit potenziell geeigneten Strukturen für Vögel und Fledermäuse wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Deren Ergebnis ergab, dass im Geltungsbereich potentielle Lebensräume für Vogel- als auch Fledermausarten möglich sind.

Es ist mit Vorkommen von Tierarten der Siedlungsbebauung zu rechnen. Vorkommen geschützter Arten sind nicht nachgewiesen.

Es ist davon auszugehen, dass auf Flächen dieser Ausprägung vor allem in den leerstehenden Gebäuden Fledermäuse vorkommen können.

Darüber hinaus sind im Zusammenhang mit Abbrucharbeiten artenschutzrechtliche Festsetzungen getroffen. (siehe Kapitel 14)

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

- Waldmeister-Buchenwald im Wechsel mit Waldgersten-Buchenwald

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

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der PLÖG GbR erfassten Resultate bilden einen wesentlichen Teil der relevanten Planungsdokumente. Die durch diese Erkenntnisse getroffenen Maßnahmen sollen sowohl Risiken vermeiden als auch die fortlaufende ökologische Funktionalität sicherstellen. Weiterführende Informationen finden Sie im genannten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungsbericht.

Im Bebauungsplan sind Vorkehrungen aufgenommen, um Gefährdungen von gemeinschafts-rechtlich 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.

Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung:

V1: Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG
Aufgrund der Struktur der zum Rückbau vorgesehenen Gebäude (inkl. Keller) ist es nicht möglich, die Anwesenheit von Einzelindividuen (Vögel und Fledermäuse) zum Zeitpunkt des Abrisses hinreichend auszuschließen.
Die Abbrucharbeiten müssen von Beginn an von einer in Bezug auf die erwähnten Artengruppen fachkundigen Person überwacht werden (Umweltbaubegleitung). Es ist bestmöglich sicherzustellen, dass beim Abbruch der Gebäude keine geschützten Tiere zu Schaden kommen. Sollten besetzte Vogelnester oder Fledermäuse entdeckt werden, sind die Arbeiten einzustellen. Die weitere Vorgehensweise ist in diesem Fall mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V2: Aufhängen von Fledermauskästen
Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Nahumfelds des Geltungsbereichs als potenzielle Fledermauslebensstätte sind auf dem gegenüberliegenden Grundstück (Fl.Nr. 3877) insgesamt 8 Fledermauskästen (4 Spaltenquartiere und 4 Höhlenquartiere) an den Gärtnerei- und Wohngebäuden aufzuhängen.

V3: Artschonender Rückbau der Gebäude
Der Rückbau der Gebäude muss unter Berücksichtigung folgender Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgen:

- Mindestens ein Teil der Arbeiter ist im Umgang mit möglichen Fledermausfunden zu schulen.
- Zudem ist ein Notfallplan zu erstellen.
- 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

- Die Abbrucharbeiten müssen während der Aktivitätsphase der Fledermäuse zwischen April und September erfolgen. (Von dieser Vorgabe kann abgewichen werden, wenn die Unbedenklichkeit bestätigt).
- Entfernen des Rotschwanz-Nests vor Beginn der Brutperiode (vor März), regelmäßige Kontrolle auf neuangelegte Nester, welche vor Beginn der Brutaktivität zu entfernen sind.

V4: Integration von dauerhaften Fledermausquartieren in die neuen Gebäude
An den neu errichteten Gebäuden sind Quartiere für Fledermäuse zu schaffen.
Die Art, Ausgestaltung und Anzahl sind 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
- Benutzung von fledermausgeeigneter Außenbeleuchtung (warmweißes bis Bernsteinfarbenes Licht, Abstrahlungswinkel nur unterhalb der Horizontale)

Auswirkungen:
Die Bestandsfläche wird gegenwärtig überwiegend als Abstell- und Lagerfläche genutzt, wobei die vorhandene Vegetation durch die menschliche Nutzung geprägt ist. Aufgrund dieser bereits bestehenden anthropogenen Nutzung sind die Auswirkungen auf die Pflanzenwelt als von geringer Erheblichkeit anzusehen.

Da im Rahmen des Bebauungsplans Ausgleichsflächen sowie Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, wird der Lebensraum für bestehende Tierarten aufgewertet. Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind ebenfalls als von geringer Erheblichkeit zu bewerten. Durch die festgelegten Vermeidungsmaßnahmen und die Förderung einer schonenden Bauausführung wird zudem sichergestellt, dass die Eingriffe in die Tierwelt so gering wie möglich gehalten werden. Darüber hinaus trägt die Schaffung von Grünflächen und die Sicherstellung von Ausgleichsflächen zur langfristigen Verbesserung des ökologischen Gleichgewichts bei.

Ergebnis:
Die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind insgesamt von mittlerer Erheblichkeit.

11.5 Schutzgut Mensch

Erholung

Die Flächen des Plangebiets sind aufgrund ihrer nicht vorhandenen Nutzung und dem unwegsamen Zugang, sowie Nähe zur bestehenden Besiedlung von geringer Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Auswirkungen:
Während der Bauzeit können Anwohner durch Baulärm und Erschütterungen beeinträchtigt werden, sodass ihre Erholungsnutzung gestört ist. Diese Störungen sind allerdings zeitlich begrenzt und werden daher als gering bewertet.

Ergebnis:
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind von geringer Erheblichkeit.

Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung insbesondere die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dies umfasst die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen und die Einhaltung der Anforderungen des § 50 BImSchG, wonach bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Flächen so zuzuordnen sind, dass schädliche Auswirkungen auf Gebiete, die überwiegend dem Wohnen dienen, soweit wie möglich vermieden werden.

Das Bebauungsplangebiet liegt in zentraler Lage innerhalb der bestehenden Siedlungsbebauung von Estenfeld und wird im Norden, Süden und Westen von Wohnbebauung sowie im Osten durch die Zubringerstraße Riemenschneiderstraße begrenzt. Während das Gebiet überwiegend von Wohnflächen umgeben ist, grenzt im Osten die Gärtnerei Wolz an. Hierdurch können geringe Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch gärtnerische Tätigkeiten entstehen.

Trotz dieser potenziellen Emissionen sind immissionsschutzrechtliche Belange aufgrund der ländlichen Prägung des Gebiets sowie der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung zu erwarten und als Bestandteil der örtlichen Gegebenheiten hinzunehmen. Es wird jedoch sichergestellt, dass Maßnahmen zur Minderung der Umweltauswirkungen und der Immissionen, etwa durch geeignete Pufferzonen oder bauliche Maßnahmen, in den Planungsprozess integriert werden. Diese Maßnahme entspricht den Vorgaben des BauGB sowie des BImSchG und stellt eine nachhaltige Nutzung der Fläche sicher.

Die Würzburgerstraße verläuft etwa 300 m nördlich des Plangebiets. Auswirkungen sind hier aufgrund der Entfernung und der vorhandenen Wohnbebauung dazwischen nicht zu erwarten.

<u>Auswirkungen:</u>
Bei der Ausweisung von Bauflächen in zentraler Lage eines Verdichtungsraumes ist die Nähe zu bestehenden Wohnbebauungen und Betrieben unausweichlich. Die durch diese Nachbarschaft bedingten Emissionen von Gerüchen, Geräuschen und Staub, insbesondere während der Tageszeiten, sind als unvermeidbare Auswirkungen örtlicher Nutzung zu betrachten und müssen im Rahmen der planerischen Entwicklung hingenommen werden.

Zudem ist die Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen des Gärtnereibetriebs als gering einzuschätzen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu erwarten. Durch die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ im Bereich der Riemenschneiderstraße auf dem Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 3.887 wird zusätzlich eine Pufferzone zwischen dem bestehenden Gärtnereibetrieb und den weiteren Wohnflächen geschaffen. Das Allgemeine Wohngebiet stellt sicher, dass die potenziellen Immissionen des Gärtnereibetriebs, wie Lärm und Gerüche, nicht direkt in die reinen Wohngebiete vordringen. Diese Festsetzung unterstützt damit die Einhaltung des Trennungsgebots nach § 50 BImSchG und gewährleistet gleichzeitig, dass beide Nutzungen (Wohnbau und Gärtnereibetrieb) im Einklang mit den gesetzlichen Anforderungen nebeneinander existieren können, ohne dass es zu unzumutbaren Belastungen für die Anwohner, wie auch bisher, kommt.

<u>Ergebnis:</u>
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind von geringer Erheblichkeit.

11.6. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Landschafts- und Ortsbild des Geltungsbereichs wird geprägt durch:

- die im Süden, Westen und Norden angrenzende Wohnbebauung
- die östlich gelegene Riemenschneiderstraße und die Gärtnerei Wolz

Die betreffende Fläche ist aufgrund ihrer zentralen Lage innerhalb des Ortes und der unmittelbaren Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild. Die geplante Bebauung führt lediglich zu einer geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Da die Fläche direkt an die bestehende Siedlungsstruktur anknüpft, ergeben sich nur minimalen Auswirkungen auf das Ortsbild. Diese Maßnahmen sind mit den Anforderungen des § 1 Abs. 5 BauGB in Einklang, da die städtebauliche Weiterentwicklung in der Innenentwicklung eine angemessene Nutzung von Flächen im Sinne einer sparsamen und schonenden Bodenbeanspruchung fördert, ohne das äußere Erscheinungsbild des Ortes wesentlich zu verändern.

<u>Auswirkungen:</u>
Durch die geplante Bebauung in zentraler Lage wird das Ortsbild nur in geringem Maße verändert. Da die Fläche direkt an bestehende Bebauung angrenzt und im innerörtlichen Bereich liegt, fügt sie sich in das bestehende städtebauliche Gefüge ein. Eine große visuelle Veränderung ist daher nicht zu erwarten.
Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nur minimal beeinflusst, da die Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets liegt und bereits von Nutzungen geprägt ist. Die Veränderung der Nutzung wird als eine moderate Entwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur wahrgenommen, ohne eine größere Störung der umliegenden Landschaft.

<u>Ergebnis:</u>
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sind von geringer Erheblichkeit.

11.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es befinden sich keine Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles im Geltungsbereich. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Im Geltungsbereich liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor.

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

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Bereich des Bebauungsplans oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Alzenau und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Auswirkungen:
Der zukünftige Bauherr ist dazu verpflichtet sich bei der verbindlichen Bauleitplanung an die Vorgaben des Denkmalschutzes zu halten.

Ergebnis:
Es ist von keiner Auswirkung auf Kultur- und Sachgüter auszugehen.

12. Alternative Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund der allgemeinen Zielsetzung der Innenentwicklung und der Nutzung bestehender Baulücken innerhalb der Siedlungsgebiete verfolgt die Gemeinde Estenfeld mit der vorliegenden Planung eine gezielte Revitalisierung und Nachverdichtung von Flächen, die bislang entweder ungenutzt oder nur teils genutzt wurden. Dies entspricht den Bestimmungen des § 1 Abs. 5 BauGB, der für die Bauleitplanung die vorrangige Berücksichtigung der Innenentwicklung und der nachhaltigen Nutzung bestehender Siedlungsstrukturen vorschreibt. Durch die Entwicklung dieser innerörtlichen Flächen wird die Notwendigkeit einer weiteren Versiegelung und Bebauung an den Ortsrändern vermieden, was der nachhaltigen Stadtentwicklung zugutekommt und die Ressourcenschonung fördert.

Deshalb ist diese Baugebiet die priorisierte Planungsoption mit Vorrang vor jeglicher Versiegelung an den Ortsrändern von Estenfeld.

Innerhalb des Plangebietes wurden verschiedene städtebauliche Varianten geprüft. Der nun vorliegende Entwurf stellt nach umfassender Abwägung die funktional, städtebaulich und freiraumplanerisch überzeugendste Lösung dar. Aufgrund der gegebenen Breite des Plangebiets ist lediglich die Anlage eines einseitigen Erschließungsweges wirtschaftlich und technisch sinnvoll realisierbar. Dieser verläuft entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs, wodurch südlich angrenzend bebaubare Grundstücke mit idealer Ausrichtung nach Süden entstehen. Auf diese Weise können die privaten Freiflächen wie Gärten und Terrassen optimal im Hinblick auf den natürlichen Sonnenverlauf und eine hochwertige Wohnqualität gestaltet werden.

Die geplante Erschließungsstraße ist hinsichtlich Breite, Wendemöglichkeit und Ausweichstellen so dimensioniert, dass sie den Anforderungen an eine Feuerwehrzufahrt gemäß Art. 12 BayBO sowie den einschlägigen technischen Regelwerken entspricht. Gleichzeitig wird der Flächenverbrauch auf das funktional notwendige Maß beschränkt

Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Ortskerns von Estenfeld und im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung wurde eine höhere bauliche Dichte festgesetzt. Die Ausweisung einer höheren Grundflächenzahl (GRZ) entspricht der Zielsetzung des § 1 Abs. 5 BauGB sowie den Vorgaben des Regionalplans, welcher eine stärkere Ausnutzung innerörtlicher Potenziale

sowie die Reduktion zusätzlicher Siedlungsflächen im Außenbereich vorsieht. So kann ein effizienter Umgang mit der vorhandenen Infrastruktur gewährleistet werden und ein Beitrag zur Eindämmung der Flächeninanspruchnahme geleistet werden.

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept wurde eine sorgfältige Abwägung möglicher Erschließungs- und Bebauungsvarianten vorgenommen. Die gewählte Erschließungslösung sowie die Festlegung einer erhöhten Dichte berücksichtigen die örtlichen Gegebenheiten, städtebaulichen Ziele und rechtlichen Anforderungen in ausgewogener Weise. Damit wurde die Alternativprüfung im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB ausreichend gewürdigt.

13. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt die Fläche in ihrem derzeitigen Zustand als überwiegend brachliegendes Grundstück mit geringfügiger Nutzungsintensität. Die vorhandenen Strukturen bleiben erhalten. In diesem Fall sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Landschaftsbild, Wasser- oder Bodenhaushalt zu erwarten. Auch der Eingriff in Natur und Landschaft wäre damit ausgeschlossen.

14. Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung oder Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht Bestandteil der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans. Die im Verfahren erforderlichen Arbeitsschritte zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wurden durchgeführt. Detaillierte Angaben zu den festgesetzten Maßnahmen und deren Wirkungen ergeben sich aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, dem Umweltbericht sowie der Begründung zur Grünordnung, welche vollumfänglich Bestandteil der Planunterlagen sind.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt und werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht in unvertretbarer Weise beeinträchtigt.

Im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde bei der Ausweisung der Bauflächen auf eine flächensparende, nachverdichtete Siedlungsstruktur geachtet. Die Planung erfolgt im Innenbereich auf einer vormals brachliegenden Fläche und entspricht damit dem Grundsatz der Innenentwicklung. Gleichzeitig wurde der Versiegelungsgrad unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung auf das vertretbare Maß begrenzt, um die Inanspruchnahme von Boden möglichst gering zu halten und der ökologischen Funktion des Bodens Rechnung zu tragen.

Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung:

Zur Minderung und Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Verwendung ausschließlich standortheimischer, einheimischer Laubgehölze bei den Bepflanzungen
- Minimierung der versiegelten Flächen durch kompakte Erschließungsstruktur
- Festsetzung von Pflanzgeboten auf privaten Grundstücken
- Förderung der Artenvielfalt durch die Ansaat von insekten- und bienenfreundlichem Saatgut

Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs auf gesondert festgesetzten externen Ausgleichsflächen. Ziel ist es, Beeinträchtigungen des Naturhaushalts angemessen zu kompensieren und die ökologischen Funktionen des betroffenen Naturraums langfristig zu erhalten oder zu verbessern.

14.1 Grünordnung

Zur ökologischen Aufwertung der überbauten Grundstücke und zur städtebaulich-gestalterischen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild wurden grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen. Diese dienen dem Ziel, die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die bauliche Nutzung entstehen, in ökologisch verträglicher Weise zu kompensieren. Die Pflanzverpflichtung für mindestens einen hochstämmigen, standortgerechten, einheimischen oder klimaangepassten Laub- oder Obstbaum je Grundstück gewährleistet eine dauerhafte Durchgrünung des Quartiers. Diese Maßnahme trägt zur Verbesserung des Lokalklimas, zur Biodiversität sowie zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Quartier bei.

Die Qualitätsmerkmale der Pflanzen richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" und stellen sicher, dass nur hochwertige, gesunde und langlebige Pflanzen verwendet werden. Diese Qualitätsvorgaben garantieren, dass die Pflanzen gut anwachsen und langfristig zur ökologischen und ästhetischen Aufwertung des Gebiets beitragen.

Die vorgeschriebenen Größen- und Mengenangaben sind als Mindestgrößen zu verstehen, um sicherzustellen, dass die Pflanzungen von Anfang an einen angemessenen ökologischen und landschaftlichen Effekt erzielen. Zudem ist die Verwendung von ausschließlich standortgerechtem, einheimischem Pflanz- und Saatgut von entscheidender Bedeutung für die Anpassungsfähigkeit der Pflanzen an die lokalen klimatischen und bodenkundlichen Verhältnisse. Einheimische Pflanzen bieten außerdem einen hohen ökologischen Wert, da sie heimischen Insekten und Tieren als Nahrungsquelle und Lebensraum dienen.

Zum Schutz vor der Ausbreitung des Feuerbrand-Erregers (Erwinia amylovora) ist die Verwendung anfälliger Gehölzarten explizit ausgeschlossen. Dies dient dem vorbeugenden Pflanzenschutz und folgt Empfehlungen der zuständigen Pflanzenschutzdienste.

Darüber hinaus sind die nicht überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu gestalten und als begrünte Flächen anzulegen. Dadurch wird der natürliche Wasserhaushalt unterstützt, die Versiegelung reduziert und dem Ziel des § 1a Abs. 2 BauGB – sparsamer Umgang mit Grund und Boden – Rechnung getragen.

Die Grundstückseigentümer sind zur ordnungsgemäßen Pflege und dauerhaften Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verpflichtet. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Maßnahmen langfristig wirksam bleiben und ihre intendierte ökologische Funktion erfüllen können.

14.2 Artenschutz

Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der PLÖG GbR bilden einen wesentlichen Bestandteil der umweltfachlichen Grundlagen des Bebauungsplans. Die in diesem Gutachten festgestellten artenschutzrechtlichen Belange sind in die Planung eingeflossen, um sowohl das Risiko des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden als auch die ökologische Funktionalität der betroffenen Lebensräume dauerhaft zu sichern.

Im Bebauungsplan wurden daher Festsetzungen getroffen, um Beeinträchtigungen geschützter Arten – insbesondere von Brutvögeln und Fledermäusen – zu vermeiden oder zu minimieren. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der Anforderungen der §§ 39 und 44 BNatSchG sowie im Einklang mit § 15 BNatSchG (Vermeidungspflicht).

<u>V1: Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG</u>
Aufgrund der Struktur der zum Rückbau vorgesehenen Gebäude (inkl. Keller) ist es nicht möglich, die Anwesenheit von Einzelindividuen (Vögel und Fledermäuse) zum Zeitpunkt des Abrisses hinreichend auszuschließen.
Die Abbrucharbeiten müssen von Beginn an von einer in Bezug auf die erwähnten Artengruppen fachkundigen Person überwacht werden (Umweltbaubegleitung). Es ist bestmöglich sicherzustellen, dass beim Abbruch der Gebäude keine geschützten Tiere zu Schaden kommen. Sollten besetzte Vogelnester oder Fledermäuse entdeckt werden, sind die Arbeiten einzustellen. Die weitere Vorgehensweise ist in diesem Fall mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

<u>V2: Aufhängen von Fledermauskästen</u>
Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Nahumfelds des Geltungsbereichs als potenzielle Fledermauslebensstätte sind auf dem gegenüberliegenden Grundstück (FlSt. 3877) insgesamt 8 Fledermauskästen (4 Spaltenquartiere und 4 Höhlenquartiere) an den Gärtnerei- und Wohngebäuden aufzuhängen.

<u>V3: Artschonender Rückbau der Gebäude</u>
Der Rückbau der Gebäude muss unter Berücksichtigung folgender Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgen:

- Mindestens ein Teil der Arbeiter ist im Umgang mit möglichen Fledermausfunden zu schulen.
- Zudem ist ein Notfallplan zu erstellen.
- 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
- Die Abbrucharbeiten müssen während der Aktivitätsphase der Fledermäuse zwischen April und September erfolgen. (Von dieser Vorgabe kann abgewichen werden, wenn die Unbedenklichkeit bestätigt).
- Entfernen des Rotschwanz-Nests vor Beginn der Brutperiode (vor März), regelmäßige Kontrolle auf neuangelegte Nester, welche vor Beginn der Brutaktivität zu entfernen sind.

V4: Integration von dauerhaften Fledermausquartieren in die neuen Gebäude
An den neu errichteten Gebäuden sind Quartiere für Fledermäuse zu schaffen.
Die Art, Ausgestaltung und Anzahl sind 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
- Benutzung von fledermausgeeigneter Außenbeleuchtung (warmweißes bis Bernsteinfarbenes Licht, Abstrahlungswinkel nur unterhalb der Horizontale)

Zum Schutz wildlebender Tiere wurden zudem zeitlich befristete Einschränkungen für bodenverändernde Maßnahmen wie Bodenarbeiten, Rodungen und Abbrucharbeiten festgesetzt. Diese sind ausschließlich in der vegetationsarmen Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. In dieser Zeit ist davon auszugehen, dass keine aktiven Fortpflanzungsstätten oder Gelege betroffen sind, wodurch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wirksam vermieden werden.
Erfolgt eine Bauvorbereitung außerhalb dieses Zeitraums, ist sicherzustellen, dass sich keine bodenbrütenden Arten mehr auf der Fläche niederlassen. Zu diesem Zweck ist eine frühzeitige, dauerhaft angelegte Schwarzbrache der betroffenen Bereiche erforderlich. Diese Maßnahme dient der aktiven Vermeidung von Fortpflanzungsstätten etwa für die Feldlerche und ermöglicht eine rechtssichere Umsetzung der Vorhaben ohne Verstoß gegen artenschutzrechtliche Vorschriften.
Diese Vorkehrungen stellen sicher, dass die Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden und damit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Zudem wird dem Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Erfordernisse Rechnung getragen.

15. Ermittlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

15.1 Bewertung der Eingriffsfläche

Es handelt sich bei der Eingriffsfläche der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanaufstellung um eine brachliegende Grünfläche in zentraler Lage von Estenfeld, die früher als Anbaufläche für Pflanzen durch den Gärtnereibetrieb genutzt wurde. Der Eingriffsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 4.605 qm.

Es bestehen keine schützenswerten Strukturen (Bäume, Heckenstrukturen usw.), die eine besonders hohe ökologische oder landschaftliche Empfindlichkeit rechtfertigen würden. Somit werden durch die Bebauung und Versiegelung dieser Fläche keine bedeutenden ökologischen Funktionen beeinträchtigt. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und des damit einhergehenden hohen Versiegelungsgrades ist die Eingriffsfläche der Eingriffskategorie „Typ A“ zugeordnet.

Die Einstufung des Zustands des Plangebietes erfolgt mithilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Erweiterungsfläche wird als Gebiet von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in die Eingriffskategorie I eingestuft.

15.2 Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs

Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Bestandsflächen	Flächengröße in m²	Eingriff GB > 0,35	Kategorisierung
Bauminseln, Feldgehölze (WR I)	749	A	II
Brachfläche (< 5 Jahre alt), ehemaliger Erwerbsgartenbau	3.856	A	I

Der Kompensationsfaktor wird auf 1,0 bzw. 0,5 festgesetzt. Dies wird damit begründet, dass der zu erwartende Versiegelungsgrad relativ hoch ist. Allerdings betrifft die Überplanung nur einen geringen Umfang und schließt keine Schutzgüter von mittlerer oder hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ein. Zudem sieht der Bebauungsplan Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vor, die dazu beitragen, die Eingriffswirkungen auf Natur und Landschaft zu reduzieren.

Kategorie	mögl. Faktor	Flächengröße in m²	Faktor	Flächenbedarf in m²
Kategorie A II	0,8 - 1,0	749	1	749
Kategorie A I	0,3 - 0,6	3.855	0,5	1.928
			Gesamt:	2.677

Gemäß der Ermittlung ergibt sich ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf von insgesamt 2.677 m².

15.3 Nachweis des Ausgleichs

Mit der Ausgleichsmaßnahme werden die nicht 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.

Durch die Wahl des Standorts für die Ausgleichsfläche werden keine agrarstrukturellen Belange betroffen.

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

Ausgleichsfläche	Flächengröße in m²	Faktor	anrechenbare Fläche in m²
EXTERN A1, Fl.Nr. 5490	3.227,00	1	3.227
		abzgl. Bedarf	2.677
		Rest:	550

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

15.4 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB sind 2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Umfang von insgesamt 3.372 m² festgesetzt.

Mit den Maßnahmen werden die Zielsetzungen der übergeordneten Planungsebenen zur Erhöhung der Artenvielfalt, zur Strukturanreicherung der ausgeräumten Agrarflur und zur Herstellung von Trittsteinbiotopen umgesetzt. Insgesamt kann mit den Maßnahmen der Ausgleichsbedarf vollumfänglich gedeckt werden.

Folgende Maßnahmen zum Ausgleich sind vorgesehen:
Ausweisung von externer Fläche (A1) mit feldhamsterfreundlicher Bewirtschaftung
- Flächen 3.227 m2,
- Fl.-Nr. 5490,
- Gemarkung Estenfeld,

<u>Möglichkeit 1: (mehrjährige) Blühbrache</u>
Maßnahmen:

- Ansaat einer niedrig wüchsigen Blühmischung, Ursprungsgebiet 11
- Die Ansaat erfolgt nach den jeweiligen Empfehlungen der Saatgutanbieter. Die Bodenvorbereitung ist so zu gestalten, dass dominante Unkräuter wie Quecke, Winde und Ackerkratzdistel zurückgedrängt bzw. entfernt werden.
- Die Fläche ist im jährlichen Wechsel zur Hälfte zu mulchen, sodass immer ein frischer Bestand und mehrjähriger Bestand vorhanden ist.
- Stellt sich heraus, dass die Arten aus der Saatgutmischung nicht durchsetzen und der Bestand monoton erscheint, ist die Fläche mit dem entsprechenden Saatgut nachzusäen.
- Eine einjährige Brache mit Umbruch im September ist zur Förderung der einjährigen Segetalflora zulässig.
- Zwischen dem 15.03. und dem 31.08. ist eine Bewirtschaftungsruhe einzuhalten.

<u>Möglichkeit 2: extensiver Getreideanbau</u>
Maßnahmen:

- Anbau von Weizen, Roggen, Dinkel oder Triticale
- breiter Reihenabstand
- Verzicht auf den Einsatz Dünger- und Pflanzenschutzmittel und von Rotendiziden
- Bewirtschaftungsruhe nach der Saat im Frühjahr oder bei Winterungen ab dem 01.04. bis zum 01.07.
- bei starker Verunkrautung ist mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde eine Bekämpfung während der Zeit der Bewirtschaftungsruhe möglich, sofern kein Brutplatz gefährdet wird
- Es sind auch zusätzliche Maßnahmen, z.B. Ernteverzichtsteifen oder Hoher Ernteschnitt aus dem Feldhamster-Hilfsprogramm zulässig, ebenso zusätzlich rotierende Blühstreifen

Die Ausgleichsmöglichkeiten 1 und 2 können auch rotieren, um einen Fruchtwechsel zu gewährleisten.

Die Ausgleichsfläche greift in den gemeinsamen Teillebensraum Würzburg-Lengfeld / Estenfeld / Rottendorf des streng geschützten Feldhamsters ein. Nach Angaben der Grundstückseigentümer sowie der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ist das tatsächliche Vorkommen von Feldhamstern im Plangebiet (Fl.Nr. 5490) jedoch als sehr unwahrscheinlich einzustufen. Grund hierfür sind insbesondere die im Bereich vorherrschenden Bodeneigenschaften, die als wenig geeignet für eine dauerhafte Besiedlung durch den Feldhamster eingeschätzt werden. Trotz des geringen Besiedlungspotenzials wurden bei den Vorgaben vorsorglich Maßnahmen berücksichtigt, die den Anforderungen an den Schutz dieser streng geschützten Art gerecht werden. Diese Maßnahmen fördern die Ausbildung geeigneter Strukturen, die bei einem potenziellen Vorkommen als Nahrungshabitat dienlich sein könnten.

Damit wird – auch bei einem hypothetischen Vorkommen – eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Art vermieden und den Anforderungen der Eingriffsvermeidung gemäß entsprochen.

Vollzugsfristen
Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zum Beginn der Erschließungsarbeiten plangemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen.

Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen
Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme stehenden Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat der Eigentümer mit Gemeinde Estenfeld 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. Weiterhin ist die Gemeinde verpflichtet, die Kompensationsfläche dem Landesamt für Umwelt zu übermitteln (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

16. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzte Fassung, 2003“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz angewandt. Für die Bearbeitung wurden keine externen Gutachten (außer die saP) hinzugezogen. Die verbal-argumentative Bewertung des Eingriffs sowie die dreistufige Beurteilung (Ermittlung – Bewertung – Bilanzierung) erfolgten auf Grundlage des geltenden Flächennutzungsplans, der Bestandsaufnahme vor Ort sowie einschlägiger Informationen der Fachbehörden. Die Untersuchung beruht auf allgemein zugänglichen Daten und Erkenntnissen zum Gebiet. Angaben zu den Bodenverhältnissen (Tragfähigkeit, Versickerungsfähigkeit) sowie zum Grundwasserstand werden im Rahmen der konkreten Bauanträge bauseits im erforderlichen Detail überprüft.

17. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB obliegt es der Gemeinde, die erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans zu überwachen. Dies schließt auch die Kontrolle der Umsetzung der im Umweltbericht benannten Maßnahmen sowie die Beobachtung potenziell

unvorhergesehener Wirkungen ein. Grundlage hierfür sind die Aussagen der Umweltprüfung, die auf allgemein zugänglichen Daten, behördlichen Informationen sowie einer Vor-Ort-Erhebung basieren.
Die Einschätzung, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, entbindet nicht von der Pflicht zur Überwachung gemäß § 4c BauGB. Die Gemeinde verfügt über geeignete Instrumente zur Wahrnehmung dieser Pflicht, einschließlich der stichprobenhaften Kontrolle der Ausgleichsflächen und der Sicherung der Umsetzung über städtebauliche Verträge oder Nebenbestimmungen im Baugenehmigungsverfahren.

18. Allgemeine verständliche Zusammenfassung

Um bedarfsgerecht neues Bauland zu schaffen, wird für einen Teilbereich des im Flächennutzungsplan dargestellten Allgemeinen / Reinen Wohngebietes ein Bebauungsplan aufgestellt.
Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde geprüft, ob durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten sind. Da keine besonders schützenswerten Biotoptypen oder wertvollen Lebensräume betroffen sind, kann der Eingriff als gering bis mittel bewertet werden. Zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe werden grünordnerische Maßnahmen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen vorgesehen.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Dabei wird zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen unterschieden.

Schutzgut	Nr.	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)			
		baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	Ergebnis
Boden	2.1	●	●●	●	●●
Wasser	2.2	●	●	●	●
Klima/Luft	2.3	●	●	●	●
Tiere/ Pflanzen	2.4	●	●●	●●	●●
Mensch (Erholung)	2.5	●	●	●	●
Mensch (Immissionen)		●	●	●	●
Landschaft	2.6	●	●	●	●
Kultur-/ Sachgüter	2.7	-	-	-	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

●●● = starke Auswirkungen

●● = mittlere Auswirkungen

● = geringe Auswirkungen

19. Quellenverzeichnis

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Bayern-Atlas.
URL: https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2020): Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern. URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/index.htm

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2021): FIN-Web.
URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Schutzgebiete in Bayern.
URL: https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/schutzgebiete/index.htm/

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Stand 2020.

BGR (2015): Hydrogeologische Großräume und Räume in Deutschland. URL:
https://www.bgr.bund.de/DE/Themen/Wasser/Projekte/abgeschlossen/Beratung/Hyraum/hyraum_projektbeschr.html#:~:text=Insgesamt%20wurde%20das%20Gebiet%20der,%2C%20den%20hydrogeologischen%20Einheiten%2C%20zusammen.

Regionaler Planungsverband Würzburg (2008): Regionalplan Region Würzburg (2).

WeatherSpark: Klima und durchschnittliches Wetter das ganze Jahr über in Estenfeld Deutschland. URL: https://de.weatherspark.com/y/67334/Durchschnittswetter-in-Estenfeld-Deutschland-das-ganze-Jahr-%C3%BCber

20. Gesetzliche Grundlagen

BAUGB, Baugesetzbuch 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, Baunutzungsverordnung 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, Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) 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

BAYNATSCHG, Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

BNATSCHG, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun M. Eng. Beratender Ingenieur

Würzburg
Falkenstraße 1
97076 Würzburg
Tel. 0931/ 465 84 96 - 0

Frankenbrunn
Forststraße 3
97723 Oberthulba

Röthlein
Ahornweg 5
97520 Röthlein

www.planungsschmiede.de

Planungsschmiede
Wir bringen Ihre Ideen in Form

Vorentwurf: 08.10.2024
Entwurf: 20.08.2025

Anerkannt:

Gemeinde Estenfeld

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

Bearbeitet:

Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun

Rosalinde Schraud, 1.Bürgermeisterin