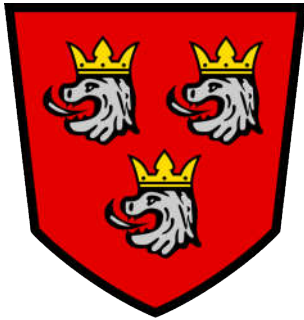


Teil D

Gemeinde Estenfeld



Bebauungsplan
„Erweiterung Gewerbegebiet an der A7“

Begründung zum Grünordnungsplan

1. Rechtsgrundlagen und Anlass

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach der gesetzlichen Definition im Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft – quantitativ, qualitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet – erreicht werden kann; das gemeindliche Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden. Die Gemeinden sind gehalten, Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im Wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung.

Die Gemeinde Estenfeld plant im Norden der Ortslage die Ausweisung eines Gewerbegebietes.

Der Grünordnungsplan durchläuft die Genehmigungsphasen des Bebauungsplanes als beigeordnete Planung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem integrierten Grünordnungsplan erhalten die grünordnerischen Festsetzungen verbindliche Rechtskraft. Der Grünordnungsplan einschließlich der grünordnerischen Begründung wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Vollzug der Grünordnungsmaßnahmen ist seitens der zuständigen Behörden zu überprüfen.

2. Lage und Charakteristik des Plangebietes

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

An das Plangebiet schließen im Süden und Osten bestehende Gewerbeflächen an. Im Westen und Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Plangebiet ist durch intensiv genutzte Ackerflächen geprägt.



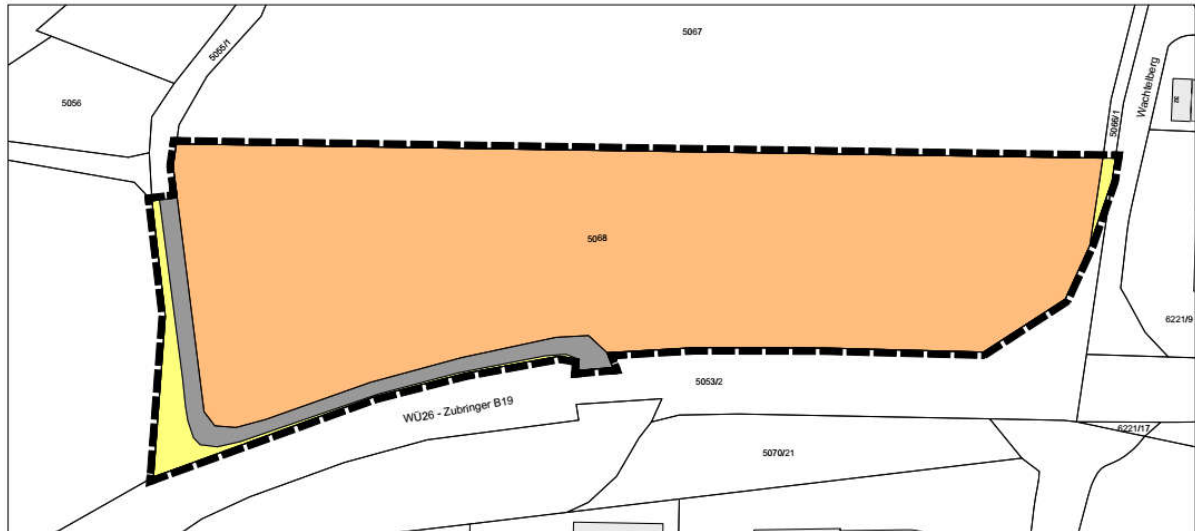
Lage Plangebiet (Planausschnitt ohne Maßstab)
(Quelle: IB Arz, Würzburg)

Für das Vorhaben ergibt sich folgende Flächenbilanzierung:

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





3. Bestandserfassung

Das Plangebiet ist durch intensiv genutzte Ackerflächen sowie durch Verkehrsflächen geprägt.



Bestandsplan
(Darstellung ohne Maßstab, genordet)

Legende

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Verkehrsfläche (Asphalt)
-  Verkehrs-/Straßenbegleitgrün
-  Acker

4. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung liegt der Leitfaden der Arbeitsgruppe beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung 2021 zugrunde. Gemäß dem Leitfaden steht je nach Planungsfall für die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder das vereinfachte Vorgehen oder das Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren) zur Verfügung. Da gemäß der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (s. Leitfaden S. 12) nicht alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können (z.B. bei 1.2 Art der baulichen Nutzung sowie bei 1.3 Maß der baulichen Nutzung), wird das Regelverfahren angewendet.

4.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Durch den Eingriff sind ausschließlich Biotop- / Nutzungstypen (BNT) mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung betroffen:

BNT	Wertpunkte (WP)	Fläche in m ²
V11 Straße (Asphalt)	0	1.050
V51 Straßenbegleitgrün	3	650
A11 Acker	2	18.500
gesamt		20.200

Eingriffsfläche = mit Gewerbeflächen überplante Bereiche ohne die bestehenden Verkehrsflächen (V11), die bereits versiegelt sind:

$20.200 \text{ m}^2 \text{ Gesamtfläche} - 1.050 \text{ m}^2 \text{ V11 Straße} = 19.150 \text{ m}^2 \text{ Eingriffsfläche}$

Gemäß Vorgabe Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ werden BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5) pauschal mit 3 WP bewertet.

4.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Für die Bauflächen wurde die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgelegt.

4.3 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf für die Gewerbefläche errechnet sich wie folgt:

Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT x Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)

Fläche in m ² - BNT geringer Bedeutung	WP	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
19.150	3	0,8	45.960

Planungsfaktor:

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen entsprechend Anlage 2, Tabelle 2.2 um einen Planungsfaktor bis zu 20 % reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Aufgrund der Festlegung von folgenden Vermeidungsmaßnahmen kann der Ausgleichsbedarf um einen Planungsfaktor von 20 % reduziert werden:

- a) Durchgrünung der Gewerbeflächen (Festsetzung von Baumpflanzungen auf Bauparzellen ohne Standortvorgabe).
- b) Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens: Stellplätze sind mit versickerungsfähiger Flächenbefestigung herzustellen.
- c) Rückhaltung des Niederschlagswassers zur Reduzierung einer Abflussverschärfung: auf den Bauparzellen sind Retentionsräume / Zisternen auszuführen.
- d) Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung mit warmweißen LED-Lampen (2700 bis max. 3000 Kelvin).

errechneter Ausgleichsbedarf (WP)	45.960
abzügl. Planungsfaktor 20 % (WP)	- 9.192
verbleibender Ausgleichsbedarf (WP)	36.768

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs:

Für das Vorhaben wird somit der folgende externe Ausgleichsbedarf ermittelt:

36.768 WP

4.4. Externe Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen befinden sich derzeit noch in Abstimmung.

5. Grünordnung

Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen

- Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:

Baumpflanzung ohne Standortvorgabe

In den Bauparzellen wird je 300 m² Baufläche die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe).

- Eine Heckeneingrünung mit fremdländischen Gehölzen (z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse, Kirschlorbeer u.ä.) ist nicht zulässig.

- Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist nicht zulässig.

- Die Beläge für Stellplätze, Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z.B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen, Pflaster mit begrünten Fugen oder Ähnlichem herzustellen.

- Im Außenbereich sind insektenfreundliche Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

6. Artenschutzrechtliche Belange

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die Baufeldräumung ist außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vögel durchzuführen (September - Ende Februar). Soll die Baufeldräumung außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, ist zuvor zeitnah sicherzustellen, dass sich keine brütenden Vögel im Geltungsbereich befinden.
- Die Feldhamster im Geltungsbereich sind vor Baufeldräumung abzufangen und auf zuvor in geeigneter Größe angelegte feldhamstergerechte Ausgleichsflächen umzusiedeln. Das direkte Umfeld des Geltungsbereiches ist aufgrund seiner geringen Größe und der isolierten Lage zwischen B 19, A 7 und Gewerbegebiet als Standort für Ausgleichsflächen nicht geeignet.
- Mit der Anlage von Feldhamster gerechten Ausgleichsflächen kann auch der Ausgleich für den Verlust oder die Beeinträchtigung von Brutplätzen der betroffenen bodenbrütenden Vogelarten erbracht werden (Rebhuhn, Feldlerche, Wiesenschafstelze).

aufgestellt: 02.12.2025

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