

Teil C



Gemeinde Estenfeld

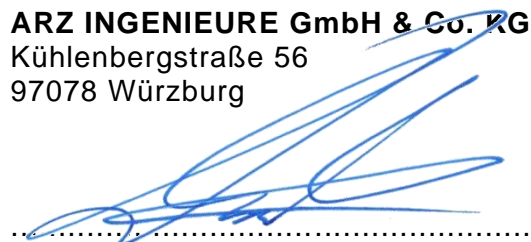
(Landkreis Würzburg)

Begründung zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet an der A7“ mit integrierter Grünordnung

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 02.12.2025



(Unterschrift)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Bedarfsnachweis	5
3.1	Allgemein	5
3.2	Bevölkerungsentwicklung	6
3.3	Gewerbebedarf	7
3.4	Alternativprüfung	8
3.5	Fazit	9
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
4.1	Verfahrensablauf	10
4.2	Landesplanerische Ziele	12
4.3	Landschaftsplan	12
4.4	Bebauungsplan	13
4.4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)	13
4.4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)	13
4.4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)	14
4.4.4	Bebauung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	15
4.4.5	Einfriedungen	16
4.4.6	Werbeanlagen	16
4.4.7	Beleuchtungseinrichtung	17
4.4.8	Regenwasserbewirtschaftung	17
5.	Größe des Baugebietes	19
6.	Natur und Landschaft, Artenschutz, Grünordnung	20
6.1	Natur und Landschaft	20
6.2	Artenschutz	20
6.3	Grünordnung	20
7.	Fremdleitungen	21
8.	Erschließung	22
8.1	Straßen und Wege	22
8.2	Kanalisation	22
8.3	Wasserversorgung	22
8.4	Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	23
8.5	Fernmeldeanlagen	24
8.6	Abfallentsorgung	24
8.7	Geothermie (Erdwärme)	24
8.8	Gasversorgung	24
9.	Bodenordnende Maßnahmen	25
10.	Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	26
11.	Bodendenkmäler	27
12.	Weitere Hinweise	28
12.1	Untergrund	28
12.2	Klimaanpassung und ökologische Bauweise	28
12.3	Bodenschutz	28
12.4	Immissionen	28
12.5	Unterrichtung	29
	Liste der Träger öffentlicher Belange	31

1. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Gemeinde Estenfeld ist es in Zusammenarbeit mit einem Erschließungsträger das bestehende Gewerbegebiet bedarfsgerecht zu erweitern, um zusätzliche Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe zu schaffen und ortsansässigen Unternehmen geeignete Erweiterungsflächen bereitzustellen. Damit soll die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde langfristig gesichert und gestärkt werden.

Die Gemeinde Estenfeld liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion „Würzburg 2“ gemäß der Verwaltungsgliederung des Freistaats Bayern. Laut Raumstrukturkarte bildet Estenfeld zusammen mit der Nachbargemeinde Kürnach ein Grundzentrum. Sie befindet sich im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Würzburg und liegt nur rund 4 km von der Stadt entfernt. Würzburg ist über die Bundesstraße B 19 schnell und bequem erreichbar.

Die verkehrliche Anbindung des Gemeindegebiets an überregionale Verkehrsachsen ist insgesamt sehr günstig. Die Anschlussstelle Würzburg/Estenfeld der Bundesautobahn A 7 (Fulda – Würzburg) ist etwa 3 km entfernt. Die Anbindung an die Bundesautobahn A 3 (Frankfurt – Nürnberg) erfolgt über das Autobahnkreuz Biebelried in rund 15 km Entfernung.

Die Gemeinde ist durch ein Arbeitsplatzdefizit geprägt. Viele Einwohner pendeln täglich in das nahegelegene Regionalzentrum Würzburg. Durch die geplante Ausweisung des Gewerbegebiets „Erweiterung Gewerbegebiet an der A 7“ sollen bestehende Arbeitsplätze gesichert sowie neue Arbeitsplätze im Gemeindegebiet geschaffen werden. Die Nähe zur B 19 und zur A 7 verleiht dem Standort besondere Attraktivität für Unternehmen, die auf leistungsfähige Verkehrsanbindungen angewiesen sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der rechtlichen Sicherung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung dieses Bereichs. Sie bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Verdichtung sowie für eine sachgerechte Erschließung der neuen Gewerbeflächen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet an der A 7“ umfasst die Flurnummer 5068 sowie Teilflächen der Flurnummern 5055/1 und 5066/1 der Gemarkung Estenfeld. Die für die gewerbliche Nutzung vorgesehene Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Estenfeld. Im Zuge der Erschließung ist eine verkehrliche Anbindung an die angrenzende Straße „Wachtelberg“ auf der Gemarkung Kürnach vorgesehen.

Auf dem externen Grundstück mit der Flurnummer **XXX** in der Gemarkung Estenfeld werden ergänzend Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgesetzt. Diese Maßnahmen dienen der Kompensation der im Plangebiet entstehenden Eingriffe.

Das Plangebiet weist eine Höhenlage von etwa 257,00 m ü. NHN im Nordosten bis rund 267,00 m ü. NHN im Südwesten auf. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Estenfeld und stellt den Siedlungsabschluss dar. Östlich grenzt das Plangebiet an ein bestehendes Gewerbegebiet der Gemeinde Kürnach. Südlich schließen eine Gemeindestraße sowie gewerbliche Nutzungen der Gemeinde Estenfeld an. Westlich und nördlich befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegte Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 2,02 ha und setzt diesen Bereich gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) fest. Die externen Ausgleichsflächen umfassen zusätzlich eine Größe von **XXX** ha.

3. Bedarfsnachweis

3.1 Allgemein

Bei der Gemeinde Estenfeld handelt es sich raumordnerisch in Verbindung mit Kürnach um ein Grundzentrum im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Würzburg.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg soll der Verdichtungsraum sowie der ländliche Bereich der Region in seiner Funktion als Wirtschafts- und Gewerbestandort weiter gestärkt werden, um die regionale Entwicklung zu fördern. Zu den Schwerpunkten der Siedlungs- und Gewerbetätigkeit zählt auch die gezielte Stärkung geeigneter Gemeinden im Einzugsbereich des Regionalzentrums Würzburg.

Mit der Lage unmittelbar an der B 19 sowie rund 3 km von der A 7 entfernt bietet Estenfeld hervorragende Standortqualitäten für Gewerbebetriebe, sowohl in Richtung Würzburg als auch in Richtung Schweinfurt, Fulda und der überregionalen Verkehrsachsen.

Der Bedarf an neuen Gewerbeflächen ergibt sich aus Anfragen ortsansässiger Betriebe, die Erweiterungsmöglichkeiten benötigen, sowie aus externen Anfragen nach attraktiven Gewerbestandorten. Freie Flächen im bestehenden Gewerbegebiet stehen nicht mehr in ausreichender Größe zur Verfügung.

Da das Areal im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbefläche dargestellt ist, handelt es sich bei der geplanten Bebauungsaufstellung um die konsequente Umsetzung der gemeindlichen Entwicklungsziele.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets „Erweiterung Gewerbegebiet an der A 7“ reagiert die Gemeinde Estenfeld auf die bestehende Nachfrage und trägt zur Sicherung wohnortnaher Arbeitsplätze bei.

3.2 Bevölkerungsentwicklung

Einleitend werden die relevanten Strukturdaten zusammengefasst:

Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Estenfeld (gemäß Demographie-Spiegel für Bayern, vom Bayerischen Landesamt für Statistik):

2011	4.804 Einwohner
2012	4.830 Einwohner
2013	4.859 Einwohner
2014	4.915 Einwohner
2015	5.060 Einwohner
2016	5.183 Einwohner
2017	5.245 Einwohner
2018	5.237 Einwohner
2019	5.288 Einwohner
2020	5.288 Einwohner
2021	5.398 Einwohner

Auf Grundlage von Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik zeigt Estenfeld seit Jahren eine zuwachsende Bevölkerungsentwicklung. Die Nähe zum Regionalzentrum Würzburg begünstigt eine hohe Wohnortattraktivität, was insbesondere durch den Zuzug junger Familien und die konstante Nachfrage nach Wohnbauflächen bestätigt wird.

Während für Teile des Landkreises Würzburg in den Prognosen des Bayerischen Landesamts für Statistik ein nur geringes Wachstum erwartet wird, zeigt sich Estenfeld als stabiler und nachgefragter Wohnstandort. Die tatsächliche Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt einen positiven Trend, trotz teils stagnierender oder rückläufiger Prognosen auf Landkreisebene.

Der anhaltende Zuzug und die stabile Bevölkerungsstruktur führen zu einem steigenden Bedarf an wohnortnahen Arbeitsplätzen. Vor diesem Hintergrund ist die Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen ein wichtiges Instrument, um die wirtschaftliche Struktur des Grundzentrums zu stärken und einen ausgewogene Bevölkerungs- und Arbeitsmarktentwicklung zu sichern.

3.3 Gewerbebedarf

Die Gemeinde Estenfeld verzeichnet seit mehreren Jahren eine deutliche Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Hierzu gehören:

- konkrete Anfragen ortsansässiger Gewerbetreibender, die Erweiterungsflächen benötigen,
- Betriebe, die ihren Standort modernisieren oder verlagern müssen,
- externe Unternehmen, die aufgrund der verkehrsgünstigen Lage Interesse an einer Ansiedlung in Estenfeld haben.

Das bestehende Gewerbegebiet der Gemeinde ist nahezu vollständig belegt. Es stehen keine ausreichend großen, zusammenhängende und innerhalb kurzer Zeit aktivierbaren Gewerbeflächen mehr zur Verfügung.

Die Nachfrage ortsansässiger Unternehmen zeigt, dass Erweiterungsflächen zur Sicherung der lokalen Betriebsstrukturen dringend erforderlich sind. Ebenso besteht ein Interesse, Unternehmen mit Bezug zum Wirtschaftsraum Würzburg Flächen anzubieten, um zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen.

Das geplante Gewerbegebiet setzt die im Flächennutzungsplan dargestellten Planungsabsichten um und dient der Bereitstellung von Gewerbeflächen, die mittelfristig nicht an anderer Stelle im Gemeindegebiet bereitgestellt werden können.

3.4 Alternativprüfung

Die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Estenfeld bereits als Gewerbefläche dargestellt. Damit wurde im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung bereits eine umfassende Standortprüfung durchgeführt und die Fläche als städtebaulich geeigneter und langfristig entwicklungsfähiger Gewerbestandort bestätigt.

Eine vertiefte Alternativenprüfung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist daher nicht mehr erforderlich. Dennoch wurden mögliche Alternativen überschlägig betrachtet:

- Nachverdichtung im bestehenden Gewerbegebiet ist aufgrund fehlender zusammenhängender und kurzfristig aktivierbarer Flächen nicht möglich.
- Alternative Flächen im Gemeindegebiet scheiden aus, weil sie nicht die verkehrliche Lagequalität des Plangebiets aufweisen oder aufgrund ungünstiger Erschließungssituationen bzw. möglicher Nutzungskonflikte nicht geeignet sind. Durch den direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet der Gemeinde Estenfeld und der Gemeinde Kürnach ergibt sich zudem ein bereits funktional verknüpfter, gemeindeübergreifend sinnvoller Entwicklungsbereich, der eine effiziente gewerbliche Nutzung ermöglicht.

Da der Standort bereits als geeignete Gewerbefläche im Flächennutzungsplan festgelegt wurde und Alternativen weder vergleichbare städtebauliche noch verkehrliche Qualitäten aufweisen, ist die Realisierung an dieser Stelle konsequent und planungsrechtlich folgerichtig.

3.5 Fazit

In der Gemeinde Estenfeld besteht ein unmittelbarer und nachvollziehbarer Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen. Die stabile Bevölkerungsentwicklung und der anhaltend hohe Anteil an Auspendlern verdeutlichen die Notwendigkeit, wohnortnahe Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen.

Gleichzeitig zeigt die Nachfrage ortsansässiger Unternehmen sowie externer Interessenten, dass im Gemeindegebiet ein deutlicher Mangel an geeigneten, zusammenhängenden und zeitnah verfügbaren Gewerbeflächen besteht.

Da die geplante Erweiterungsfläche bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt ist, entspricht die Bebauungsplanaufstellung den langfristigen Entwicklungszielen der Gemeinde.

Alternative Standorte bieten weder vergleichbare städtebauliche und verkehrliche Vorteile noch die erforderliche Entwicklungsfähigkeit. Damit steht dem geplanten Gewerbegebiet „Erweiterung Gewerbegebiet an der A 7“ ein klar belegbarer und planungsrechtlich gesicherter Bedarf gegenüber, der durch bestehende Bauflächen im Gemeindegebiet nicht gedeckt werden kann.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Verfahrensablauf

Planungsgrundlage ist der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2008. Der Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet an der A 7“ entwickelt sich folgerichtig aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Estenfeld.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet an der A 7“ wurde in der Sitzung vom 08.04.2025 beschlossen. Die Bekanntmachung der Aufstellung erfolgte am 12.05.2025.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Stand vom 02.12.2025 wurde in der Sitzung vom 09.12.2025 durch den Gemeinderat beraten und gebilligt.

Die Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.12.2025 waren in der Zeit vom _____._____ bis _____._____ auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Estenfeld sowie über die Verknüpfung des zentralen Landesportals Bayern für jedermann einsehbar.

Zudem bestand die Möglichkeiten die auszulegenden Unterlagen in der Fassung vom 02.12.2025 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in den Räumen der Verwaltungsgemeinschaft Estenfeld, Untere Ritterstraße 6, 97230 Estenfeld, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

Diese öffentliche Beteiligung erfolgte nach der Bekanntmachung am
_____._____.

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom
_____._____ parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die am Verfahren beteiligt werden, können der beigefügten Liste im Anhang zur Begründung entnommen werden.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom _____._____.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom _____._____ mitgeteilt.

Nach Einarbeitung der im Rahmen der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung beschlossenen Änderungen / Ergänzungen wurde der Planstand fortgeschrieben und dem Gemeinderat am _____._____ vorgestellt. Der Entwurf des Bebauungsplans lag in der Fassung vom _____._____ vor.

Die Bürger erhielten im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB ab dem _____._____ bis zum _____._____ erneut Gelegenheit zur Stellungnahme. Diese öffentliche Beteiligung erfolgte nach der Bekanntmachung am _____._____. Die Beteiligung erfolgte zu den Entwurfsunterlagen in der Fassung vom _____._____.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom _____._____.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom _____._____.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom _____._____ mitgeteilt.

In der Sitzung vom _____._____ fasste der Gemeinderat den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet an der A 7“.

4.2 Landesplanerische Ziele

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.06.2023) sowie im Regionalplan der Region Würzburg (Stand 27.10.2023) ist die Gemeinde Estenfeld in Verbindung mit Kürnach als Grundzentrum im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Würzburg eingestuft. Grundzentren sollen gemäß den landesplanerischen Zielsetzungen in ihrer Funktion als wohnortnahe Versorgungs- und Arbeitsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Dies gilt insbesondere für Gemeinden im unmittelbaren Einzugsbereich von Regionalzentren, deren räumliche und wirtschaftliche Verflechtung eine besondere Bedeutung aufweist.

4.3 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Estenfeld liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahr 2008 vor. Dieser enthält grundlegende Aussagen zu den landschaftlichen Funktionen, zur ökologischen Ausstattung des Gemeindegebiets sowie zu Zielen und Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes.

4.4 Bebauungsplan

4.4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,02 ha.

Die externen Ausgleichsflächen umfassen zusätzlich eine Fläche von **XXX** ha.

Im Gewerbegebiet zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets ermöglicht eine klare gewerbliche Nutzung entsprechend der verkehrsgünstigen Lage des Standorts. Störungsanfällige oder nicht gebietsadäquate Nutzungen wie Wohnen, soziale oder kulturelle Einrichtungen sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden und die gewerbliche Prägung des Gebiets zu sichern.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)

Die Grundflächenzahl ist im Plangebiet entsprechend § 17 BauNVO auf 0,80 festgesetzt.

Die Höchstgrenze der Geschossflächenzahl wird auf max. 2,4 festgesetzt.

Nach der Erschließung ist die hergestellte Geländeoberkante grundsätzlich zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze nur in den nachfolgend genannten Wertebereichen zulässig:

Die Tiefe der Abgrabungen darf an keiner Stelle die natürliche Geländeoberkante um mehr als 3,00 m überschreiten. Auffüllungen sind bis zu 1,50 m zulässig. Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Absturzsicherung sind entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen. Die Absturzsicherung muss licht- und luftdurchlässig gestaltet werden.

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:

- Wandhöhe max. 11,00 m über Bezugspunkt
- maximal zulässige Firsthöhe 14,00 m über Bezugspunkt

Bei einläufigen Pultdächern gilt abweichend:

- max. zulässige Gesamthöhe 12,00 m über Bezugspunkt
- Als oberer Bezugspunkt bei Pultdächern gilt der oberste Punkt des Daches.

Bei Flachdächern gilt abweichend:

- max. zulässige Gesamthöhe 11,00 m über Bezugspunkt
- Als oberer Bezugspunkt bei Flachdächern gilt die Oberkante Attika.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Sicherstellung einer angemessenen baulichen Dichte und ermöglichen gleichzeitig eine wirtschaftliche gewerbliche Nutzung des Gebiets. Die festgesetzten Werte für GRZ und GFZ orientieren sich an den zulässigen Obergrenzen der BauNVO und entsprechen den Anforderungen moderner Gewerbebauten. Die Vorgaben zu Geländeänderungen gewährleisten eine geordnete Einfügung in das Landschaftsbild und verhindern übermäßige Erdbewegungen. Die Höhenbegrenzungen für Wand-, First- und Gesamthöhen stellen sicher, dass die baulichen Anlagen städtebaulich verträglich bleiben und das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets einheitlich und maßvoll entwickelt wird.

**4.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)**

Die Gebäudelänge der zu errichtenden Gebäude ist größer 50 m zulässig (abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO), da die geplanten Bauten die in § 22 Abs. 2 Satz 2 festgelegte Länge von 50 m überschreiten.

Die Tiefe der Abstandsfläche im Gewerbegebiet beträgt 0,2 H, mindestens jedoch 3 m gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

Die Überschreitung der Gebäudelänge über 50 m ist notwendig, um die für Gewerbebauten typischen großvolumigen Hallen ermöglichen zu können. Die Abstandsflächenfestsetzung gemäß Art. 6 BayBO gewährleistet zugleich die erforderlichen Abstände zwischen den Baukörpern und eine geordnete städtebauliche Anordnung.

4.4.4 Bebauung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Dachform und Dachneigung

Zugelassen sind alle Dachformen.

Die max. zulässige Dachneigung beträgt 45°.

Zulässig sind Dacheindeckungen in Ziegel oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun, anthrazit und schwarz. Alternativ sind eine Dachbegrünung oder dachhautersetzende Photovoltaikanlage zulässig. Metalleindeckungen (z.B. Kupfer-, Blei- oder Zinkblech) sind zulässig, dürfen jedoch in Ihrer Art nicht der Festsetzung der unzulässigen Anlagen widersprechen. Unbeschichtete Metalleindeckungen (Vordächer, Gaubeneindeckungen) sind nicht zulässig.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie dürfen die zulässige Gebäudehöhe um maximal 2,00 m überschreiten.

Die Festsetzungen zu Dachformen und -materialien gewährleisten eine einheitliche, funktionale und gewerblich angemessene Gestaltung. Dachbegrünungen und Photovoltaik tragen zu ökologischen und energetischen Zielen bei. Unbeschichtete Metalleindeckungen werden ausgeschlossen, um sowohl störende Reflexionen als auch mögliche Umweltbelastungen zu vermeiden. Die zulässige Höhenüberschreitung für Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ermöglicht deren effizienten Einsatz, ohne das städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich zu beeinträchtigen.

Gestaltungsvorgaben Nebenanlagen

Für Nebenanlagen gelten die gestalterischen Festsetzungen wie für Hauptgebäude.

Nebenanlagen sind als Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO zulässig.

Nebenanlagen (Mülleinhausung, Trafogebäude, Werbeanlagen, haustechnische Einrichtungen, E-Ladesäulen, etc.) sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Die einheitlichen Gestaltungsvorgaben sichern ein harmonisches Gesamtbild des Gewerbegebiets. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen als Grenzbebauung, auch in nicht überbaubaren Flächen, ermöglicht eine funktionale und effiziente Anordnung betriebsnotwendiger Einrichtungen.

4.4.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Als unterer Bezugspunkt gilt die Geländeoberkante nach Modellierung.

Bei Einfriedungen ist für Kleintiere in einem Abstand von maximal 5,00 m ein sockelfreier Durchlass von mindestens 15 x 15 cm herzustellen.

Die meisten gewerblichen Nutzungen dürfen aus sicherheitstechnischen Gründen nicht frei zugänglich sein. Mit der Errichtung der Einfriedung kann die Sicherheit des Grundstücks gewährleistet werden.

4.4.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig, sofern es sich um Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO handelt und sie folgenden Vorgaben entsprechen:

- Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 5 m über Bezugspunkt zulässig. Fahnenmasten sind nur bis zu einer Höhe von max. 8,50 m über Bezugspunkt zulässig.
- Fassadenwerbung ist zulässig, sofern sie nicht über die Attika bzw. nicht über die Traufe hinausreicht.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen im Betrieb weder blinken noch die Farbe wechseln und müssen entblendet (z. B. mittels Leuchten mit begrenzten Leuchtdichten o. ä.) ausgeführt werden.
- Die Sichtbar-/Ablesbar-/Erkennbarkeit amtlicher Beschilderungen sowie Sichtdreiecke dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

- Werbeanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Werbeanlagen müssen sturmsicher installiert werden und dürfen weder eine Sichtbehinderung noch Blendgefahr für die Verkehrsteilnehmer darstellen. Weitere Auflagen bzw. Maßnahmen bleiben der zuständigen Behörden vorbehalten, sofern es die Verkehrssicherheit erfordert.

Mit der Zulässigkeit von Werbeanlagen soll ein Auftreten der ansässigen Firmen nach Außen ermöglicht werden. Die Werbeanlagen sollen die entsprechende Nutzung bewerben, aber auch Interessierte über die Nutzung der Fläche informieren. Eine störende Außenwirkung soll mit den Festsetzungen verhindert werden.

4.4.7 Beleuchtungseinrichtung

- Die Beleuchtung ist ausschließlich auf Gebäude und Verkehrsflächen zu beschränken und auszurichten.
- Die Lichtanlagen sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben.
- Im Außenbereich sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden.
- Auf Himmelstrahler oder Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung ist auf dem Grundstück zu verzichten.

Mit den Festsetzungen zu Beleuchtungseinrichtung soll die Beeinträchtigung der umliegenden Flächen auf ein notwendiges Minimum reduziert und Lichtverschmutzung vermieden werden.

4.4.8 Regenwasserbewirtschaftung

Das auf den Privatflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu bewirtschaften. Pro 100 m² Grundstücksfläche ist hierfür ein Rückhalteraum von mindestens 2,1 m³ herzustellen.

Der Drosselabfluss in den öffentlichen Regenwasserkanal ist auf maximal 0,1 l/s je 100 m² Grundstücksfläche zu begrenzen. Der gedrosselte Abfluss sowie der Notüberlauf ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzubinden.

Die Vorgaben zur Regenwasserbewirtschaftung stellen sicher, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückgehalten und nur gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abgegeben wird. Dies entlastet das Kanalsystem, mindert Abflussspitzen und gewährleistet einen geregelten und hydraulisch verträglichen Wasserabfluss.

5. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücks-einteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

Bruttobaufläche:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 2,02 ha	= 100,0 %
./. Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,26 ha	= 12,9 %
./. Nettobaufläche:	ca. 1,76 ha	= 87,1 %

Externe Ausgleichsfläche	ca. XXX ha	= 100 %
--------------------------	-------------------	---------

6. Natur und Landschaft, Artenschutz, Grünordnung

6.1 Natur und Landschaft

Siehe gesonderte Ausarbeitung „Umweltbericht“, Teil E, Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.2 Artenschutz

Siehe gesonderte Ausarbeitung „spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“, Teil F, Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.3 Grünordnung

Siehe gesonderte Ausarbeitung „Begründung zum Grünordnungsplan“, Teil D, Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt. Diese ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

7. Fremdleitungen

Das Plangebiet grenzt an die bestehende Erschließung an.

Im Rahmen einer Voranfrage bei den in der Region bedeutsamen Versorgern wurde festgestellt, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Sonstige Leitungen von überregionaler Bedeutung sind nicht bekannt.

8. Erschließung

Die für die Erschließung des Baugebietes maßgebenden Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

8.1 Straßen und Wege

Die Anbindung des Gewerbegebietes „Erweiterung Gewerbegebiet an der A 7“ erfolgt über die bestehenden örtlichen Verkehrsfläche der Gemarkung Kürnach und Estenfeld.

Die technischen Regeln „Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr“ sind zu beachten.

Die Entwässerung der bestehenden angrenzenden Straßen darf nicht beeinflusst werden.

8.2 Kanalisation

Die Gemeinde Estenfeld ist ordnungsgemäß an die Kläranlage des Entwässerungsbetriebs Würzburg angeschlossen.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt innerhalb des Gebiets im Trennsystem. Ein entsprechendes Baugrundgutachten hat ergeben, dass die Böden im und um den Geltungsbereich nur mäßig durchlässig sind. Das auf den Privatflächen anfallende Niederschlagswasser ist daher auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

Eine Nutzung des unbelasteten Oberflächenwassers der Dachflächen für die Grünflächenbewässerung oder Brauchwassernutzung wird der Gemeinde begrüßt, aber nicht vorgeschrieben.

8.3 Wasserversorgung

Die Ortslage ist an das Versorgungsnetz der Wassergewinnung Würzburg-Estenfeld GmbH (WW-E) angeschlossen, welche die Trinkwasserversorgung sicherstellt.

Das Baugebiet wird an das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde Estenfeld angebunden.

Die verfügbare Löschwassermenge beträgt nach Angabe der Gemeinde Estenfeld mindestens 26,7 l/s, sodass der erforderliche Löschwasserbedarf mit

$$Q_{\text{Lösch}} = 26,7 \text{ l/s} = 1.600 \text{ l/min} = 96 \text{ m}^3/\text{h}$$

über die Dauer von zwei Stunden sichergestellt ist.

Eine Gewährleistung des Grundschutzes durch das Versorgungsnetz der Gemeinde ist somit gegeben.

Bei höheren Anforderungen an die Löschwasserversorgung sind diese durch den Betreiber durch geeignete Maßnahmen, wie beispielsweise durch Bevorratung in einer Löschwasserzisterne o. ä., sicherzustellen.

Für unterirdische Löschwasserbehälter ist die DIN 14230 einzuhalten, bei Ansaugstutzen ist die DIN 14319 zu beachten. Bei der Auswahl der Hydranten wird ein Verhältnis von ca. 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten angestrebt, um eine optimale Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Bei der Planung der Leitungen sind die gültigen DVGW-Regelwerke sowie die gültigen DIN-Vorschriften zugrunde zu legen.

8.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Der zuständige Versorgungsträger ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

Bei Installation einer PVA muss eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DG-Leitungen (z.B. Feuerwehrscharter) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitungen, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel "Maßnahmen für den DC-Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung (VDE-AR-E2100-712) ist zu beachten.

8.5 Fernmeldeanlagen

Die Planung und der Bau der gesamten Telekommunikationsinfrastruktur liegt im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 14 Würzburg, Schürerstraße 9a, 97080 Würzburg.

Die Deutsche Telekom ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

8.6 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Würzburg geregelt. Die Entsorgung übernimmt der Landkreis Würzburg.

8.7 Geothermie (Erdwärme)

Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist grundsätzlich möglich, muss jedoch beantragt werden.

8.8 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird bei Bedarf durch die DIE ENERGIE errichtet und betreut. DIE ENERGIE ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen im Geltungsbereich sowie die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Grundstücke befinden sich vollständig im Eigentum der Gemeinde.

10. Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Der exakte Umfang der Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist im Bebauungsplan (= Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Plan (= Teil B) dargestellt.
Er ist auch der eigenständigen Begründung zum Grünordnungsplan (= Teil D) zu entnehmen.

11. Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Denkmalverdachtsflächen vorhanden.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Des Weiteren gilt:

Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG)

(1) 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.

(2) 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.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.

(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Schatzregal (Art. 9 BayDSchG)

(1) Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern. Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

12. Weitere Hinweise

12.1 Untergrund

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume oder aufgelockerte Bereiche angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

12.2 Klimaanpassung und ökologische Bauweise

Zur Förderung einer klimaangepassten und ressourcenschonenden Bauweise wird empfohlen, geeignete Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünungen, den Einsatz von Zisternen zur Abflussminderung, erneuerbare Energien, wasserdurchlässige Beläge oder andere ökologische Bauweisen vorzusehen. Dabei sind auch bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen zu berücksichtigen.

12.3 Bodenschutz

Böden sind als nicht erneuerbare Ressource besonders zu schützen. Bereits bei der Planung ist auf einen möglichst geringen Bodeneingriff zu achten. Mutterboden ist getrennt zu lagern, fachgerecht zu behandeln (DIN 18915, DIN 19731) und, soweit nicht vor Ort wiederverwendbar, nach § 12 BBodSchV vorrangig einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen zu bewahren. Erdarbeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken; Bodenaushub ist nach der abfallrechtlichen Zielhierarchie möglichst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten.

12.4 Immissionen

Immissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf das Gebiet auswirken könnten, sind zu dulden.

Von den angrenzenden überörtlichen Straßen können Emissionen wie beispielsweise Staub, Lärm oder Gerüche ausgehen. Zudem können Schäden durch Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

Der Straßenbauträger übernimmt keine Haftung. Entsprechend erforderliche Schutzmaßnahmen sind auf Kosten des privaten Grundstückseigentümers zu ergreifen.

12.5 Unterrichtung

Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, Vorschriften und Normen, o. ä., auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, sind in der für das Bauleitverfahren geltenden Fassung bei der Verwaltungsgemeinschaft Estenfeld auf Nachfrage zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Planungsträger:

Gemeinde Estenfeld
Untere Ritterstraße
97230 Estenfeld

Gemeinde Estenfeld, den

.....
Rosalinde Schraud, 1. Bürgermeisterin

Liste der Träger öffentlicher Belange