

Gemeinde: Esselbach
Kreis: Main- Spessart

12.11.2019



9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Esselbach

Vorentwurf

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Ess19-0001

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis.....	3
2.	Bedarfsnachweis	3
3.	Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen	5
4.	Lage im Raum	6
4.1	Landes- und Regionalplanung	7
4.1.1	Landesplanung	7
4.1.2	Regionalplan.....	10
4.2	Flächennutzungsplan.....	15
4.3	Landschaftsplan.....	15
5.	Planungsalternativen / Alternativflächenprüfung	15
6.	Städtebau und Planungskonzept	16
6.1	Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen	16
6.2	Abwasserbeseitigung.....	16
6.3	Wasserversorgung.....	16
6.4	Oberflächenwasser	16
6.5	Energieversorgung	17
6.6	Abfallbeseitigung	17
6.7	Kommunikation	17
6.8	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung.....	17
6.9	Verwirklichung der Baumaßnahme	17
7.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen	17
8.	Umweltbericht.....	18
9.	Denkmalschutz	18
10.	Verfahren.....	19

Anlage 1 Umweltbericht



Abbildung 1: Übersichtskarte mit Geltungsbereich Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 11.11.2019

1. Planungserfordernis

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung von einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie die Umwandlung von gewerblichen Flächen in ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO am südwestlichen Ortsrand plant die Gemeinde Esselbach, den aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken und bestehende Nutzungen baurechtlich zu sichern.

Die im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes überplante Erweiterungsfläche ist im wirkenden Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie als Gewerbegebiet dargestellt und wird landwirtschaftlich bzw. durch eine dorfgiebtsähnliche Bebauung genutzt.

Eine Änderung des wirkenden Flächennutzungsplanes ist daher notwendig.

Die geplante Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt ca. 2,5 ha.

Durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, wird die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Trieb III“, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, planungsrechtlich vorbereitet.

2. Bedarfsnachweis

Die in der Gemeinde Esselbach bestehenden Baugebiete sind bereits nahezu vollständig bebaut und gemeindliche Flächen stehen kaum zur Verfügung. Im erst am 11.10.2016 als Satzung beschlossenen Baugebiet „Schülersgut“ mit seinen 39 Bauplätzen stehen lediglich 4 Bauplätze dem örtlichen Immobilienmarkt zu Verfügung. Für drei dieser Grundstücke gibt es jedoch bereits konkrete Anfragen.

Zur Aktivierung von Brachflächen sowie leerstehenden Gebäuden wurde ein Baulückenkataster der gesamten Gemeinde erstellt. Hierzu wurde eine Umfrage unter allen Eigentümern durchgeführt, die in Esselbach unbebaute Grundstücke oder leerstehende Gebäude besitzen. Da entsprechend der Umfrage im September 2015, lediglich zwei Eigentümer bereit waren, seine Grundstücke oder Gebäude zu verkaufen, hat der Bürgermeister von Esselbach zudem persönlich mit jedem Grundstückseigentümer, der Brachflächen oder leerstehende Gebäude besitzt, persönlich gesprochen. Daraufhin haben sich keine weiteren Eigentümer dazu bereit erklärt, ihr Grundstück zu verkaufen oder anderweitig für eine bauliche Nutzung zur Verfügung zu stellen. Die beiden Eigentümer, die ursprünglich Verkaufsbereitschaft signalisierten, haben ihr Angebot ebenfalls widerrufen. Die Gemeinde Esselbach bemüht sich sehr um die Innenentwicklung und spricht immer wieder Grundstückseigentümer an, um eventuelle Verkäufe zu bewirken. Auf diese Weise konnten in den letzten Jahren einige Grundstücke vermittelt werden. Wenn Grundstücke in Esselbach zum Verkauf stehen, sind diese meist vor Veröffentlichung des Inserats bereits vergeben. Dies zeigt die große Nachfrage an Bauplätzen in Esselbach. Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Strukturen bestehen nicht.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist ein wichtiger Schritt für die Zukunftssicherung und Weiterentwicklung der Gemeinde Esselbach und ist wegen der aktuellen Nachfrage dringend geboten. Der Standort Esselbach ist aufgrund der guten Verkehrsanbindung und der Nähe zum Industriegebiet an der Autobahn A 3 sehr beliebt. Gleichzeitig sind die Grundstückspreise niedriger als in Marktheidenfeld oder Wertheim. Dies macht Esselbach attraktiv als Wohnstandort für junge Familien und zeigt sich an den stetig steigenden Einwohnerzahlen in Esselbach sowie der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (vgl. Demographie- Spiegel für Bayern – Berechnungen für die Gemeinde Esselbach bis 2031). Da das Baugebiet nur zu ca. 64 % im Eigentum der Gemeinde ist, stehen lediglich 0,9 ha als Baufläche zur Verfügung. Die übrigen Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Die Eigentümer haben diese behalten, um nach Abschluss des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens selbst bauen zu können. Der Bürgermeister der Gemeinde hat bereits eine Warteliste von 12 Familien, die gerne in Esselbach bauen wollen. Drei Grundstücke innerhalb des Planbereiches sind bereits vertraglich mit einem Vorkaufsrecht belegt. Demzufolge stehen bei einer Bauplatzgröße von ca. 600 m² nur noch 0,72 ha zur Entwicklung als Wohnbaufläche zur Verfügung, deren Nachfrage sich aus den entsprechend der Prognose wachsenden Bevölkerungszahlen ergeben wird. Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird die Bevölkerungszahl in Esselbach in den nächsten 15 Jahren um ca. 110 Einwohner wachsen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 3 Personen ergibt sich in den nächsten 15 Jahren demnach ein Bedarf von ca. 37 Wohngebäuden und, bei ca. 600 m² großen Bauplätzen, eine benötigten Nettobaufläche von 2,2 ha.

Zudem ist der Bestand der Wohngebäude, die aufgrund ihrer Grundrisse sowie ihrer Abmessung und dem allgemeinen Zustand den aktuellen Anforderungen an modernen Wohnraum nicht mehr entsprechen, relativ hoch. Teilweise können diese Gebäude aufgrund der engen Verhältnisse nicht wieder neu errichtet werden. Es wird angenommen, dass dies auf ca. 10 % des Gebäudebestandes im Altort zutrifft. Bei ca. 300 bestehenden Gebäuden entspricht dies einem Anteil von 30 Gebäuden. Anhand der Entwicklung der Gebäudeanzahl der letzten Jahre ist ebenfalls eine steigende Tendenz zu erkennen.

Nach der Ausweisung des Wohngebietes „Schülersgut“ sowie dem Baugebiet „Welzengraben“ mit lediglich 3 neuen Dorfgebietsgrundstücken ist immer noch ein Bedarf von 18 Grundstücken á 600 m² gegeben. Dies entspricht einem Flächenbedarf von 1,08 ha. Mit der Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Am Trieb“ werden ca. 0,9 ha zusätzliche Wohnflächen dargestellt.

Bei dem vorausgehend dargestellten Bedarf ist noch kein vermehrter Zuzug von außerhalb berücksichtigt. Beispielsweise sind die Grundstücke im Baugebiet „Schülersgut“ schon nahezu vollständig verkauft. Bei der Bedarfsermittlung sind diese daher nur bedingt zu berücksichtigen. Die Flächen wurden abweichend von den Vorausberechnungen bereits im Jahr 2019 und nicht, wie ursprünglich von der Gemeinde Esselbach angedacht bzw. erwartet, erst 2028 nahezu vollständig verkauft.

Bei den geplanten Flächen will die Gemeinde Esselbach die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen. Da sich die Gemeinde Esselbach zum Ziel gesetzt hat, Wohnbauflächen bedarfsorientiert nach ihren Möglichkeiten auszuweisen, sieht sich die Gemeinde in der Pflicht, eine Flächennutzungsplanänderung sowie die Bebauungsplanaufstellung durchzuführen.

3. Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen

Das geplante Gebiet ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Esselbach als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Gewerbegebiet ausgewiesen. Daher ist ein Bauleitplanverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes und die anschließende Aufstellung des Bebauungsplans „Am Trieb III“ notwendig.

Das Baugesetzbuch schreibt hierfür in § 2 Abs. 4 die Durchführung einer Umweltprüfung vor, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Zudem unterliegt die Planung der Verpflichtung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen, da aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren ein Eingriff in Natur- und Landschaft zu erwarten ist.

Die Gemeinde Esselbach will mit der Bereitstellung der oben beschriebenen Bauflächen unter anderem der Abwanderung von jungen Familien entgegenwirken und vorhandene Nutzungen baurechtlich sichern.

Um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der geplanten Maßnahmen zu schaffen, hat der Gemeinderat Esselbach am 12.11.2019 beschlossen die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Wirksamer Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (Vorabzug Gesamtüberarbeitung, bisher ohne Angleichung WA Schülersgut); Quelle: Gemeinde Esselbach, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 11.11.2019

Außerhalb des in der 9. Änderung dargestellten Änderungsbereiches behält der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Esselbach uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

Der Auftrag zur Ausarbeitung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Auktor Ingenieur GmbH, Berliner Platz 9, 97080 Würzburg, übertragen.

4. Lage im Raum

Die Gemeinde Esselbach befindet sich im Landkreis Main - Spessart des Regierungsbezirkes Unterfranken, ca. 40 km westlich des Oberzentrums Würzburg sowie ca. 6 km westlich des Mittelzentrums Marktheidenfeld im allgemeinen ländlichen Raum. Sie gliedert sich in die Ortsteile Esselbach, Kredenbach und Steinmark.

Die Gemeinde Esselbach liegt nahe der Verkehrsachse Lohr am Main - Marktheidenfeld – Kreuzwertheim – Wertheim bzw. Miltenberg in direkter Nachbarschaft zu den Gemeinden Bischbrunn (Landkreis Main- Spessart) und Marktheidenfeld (Landkreis Main- Spessart). Außerdem liegt Esselbach unweit der Autobahn A 3 in einer Entfernung von ca. 6 km zur Autobahnauffahrt Marktheidenfeld, die eine überregional bedeutsame Verkehrsachse in Deutschland bildet. Esselbach ist damit sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Über die Staatsstraße 2312 gelangt man zum nächstgelegenen Mittelzentrum Marktheidenfeld, in dem die Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld ist, zu der Esselbach zusammen mit den Gemeinden Birkenfeld, Bischbrunn, Erlenbach, Hafenlohr, Karbach, Roden, Rothenfels und Urspringen gehört.

Die geplanten Wohnbauflächen liegen am südwestlichen Ortsrand von Esselbach in Verlängerung der Straße „Am Trieb“.

Das geplante Wohngebiet wird im Süden durch Wirtschaftswege abgegrenzt. An das Dorfgebiet grenzt im Süden ein Sondergebiet an. Die Flächen im Osten und Westen des geplanten Wohngebietes sowie des Dorfgebietes werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich beginnt die bestehende Ortslage von Esselbach mit einem bestehenden Wohn- und Dorfgebiet. Westlich des Dorfgebietes beginnt die Gemarkung Oberndorf der Gemeinde Bischbrunn.

Die Wohnbaufläche schließt somit die Dorfgebietsflächen an die Ortslage Esselbachs an und schafft somit einen direkten Siedlungszusammenhang.

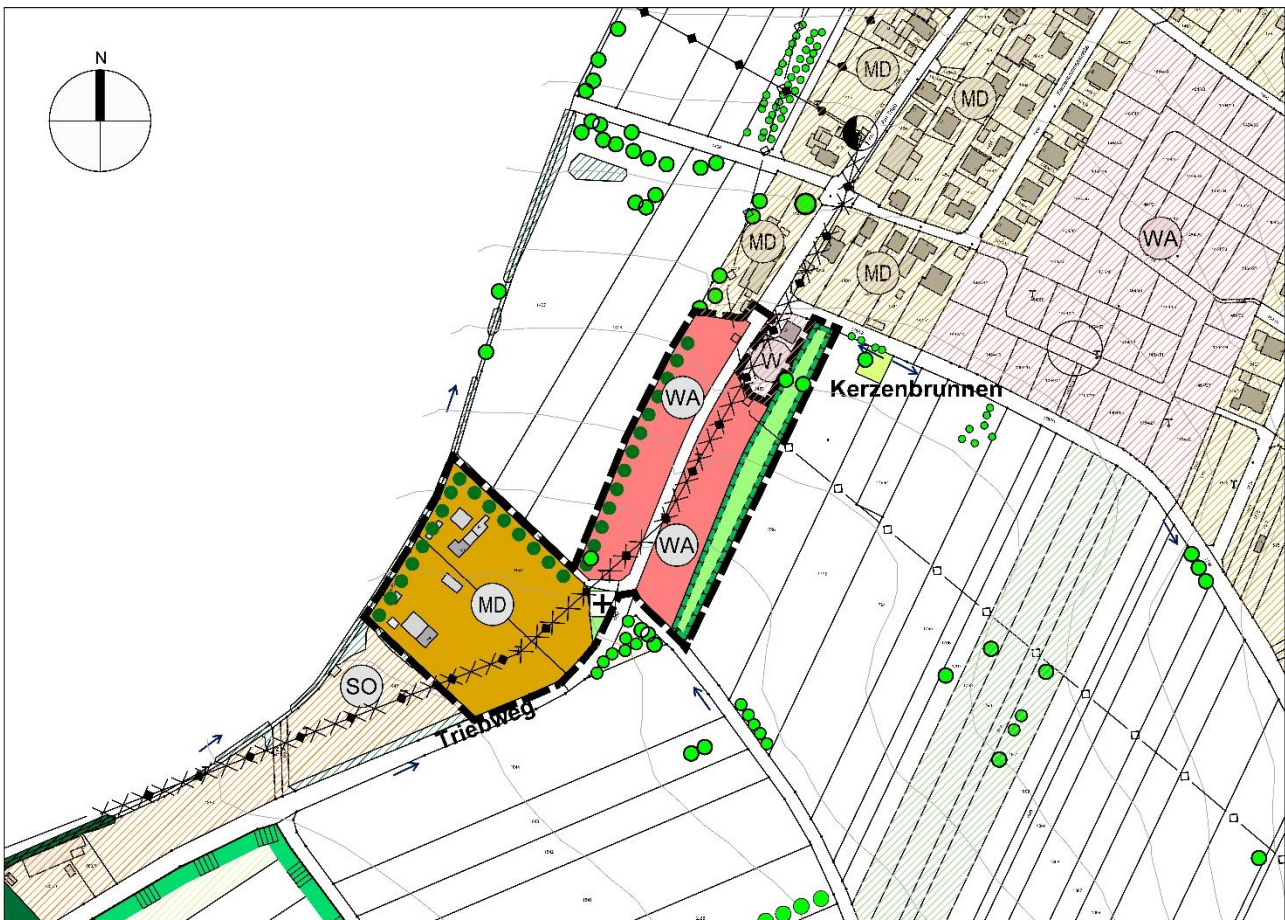


Abbildung 3: 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Esselbach – Vorentwurf (befindet sich in Aufstellung), Auktor Ingenieur GmbH 12.11.2019

4.1 Landes- und Regionalplanung

4.1.1 Landesplanung

Im Weiteren werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wie folgt beachtet:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (nicht-amtliche Lesefassung 01.03.2018):

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

[...]

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden. [...]

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

In der Gemeinde Esselbach stehen aktuell keine Wohnbauflächen zur Verfügung. Durch die 9. Flächennutzungsplanänderung kann dem an die Gemeinde Esselbach herangetragenen sowie gemäß Bevölkerungsvorausberechnung ermittelten Bedarf an Wohnbauflächen nachgekommen werden. Durch die bedarfsgerechte Ausweisung neuer Wohnbauflächen, kann der Abwanderung junger Familien entgegengewirkt werden.

Die überplanten Flächen befinden sich, wie die gesamte Ortslage von Esselbach im Naturpark Spessart. Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen. Aufgrund der Tatsache, dass alle bebauten Bereiche der Gemeinde innerhalb des Naturparks liegen wird aufgrund der Größe des Plangebietes und der Tatsache, dass zur Hälfte bereits bebaute Flächen überplant werden, nicht von einer wesentlichen und langfristigen Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen ausgegangen.

Im Zuge der Änderung werden Dorfgebietsflächen sowie allgemeine Wohnbauflächen aufgenommen, die über die bereits vorhandenen Strukturen erschlossen werden. Somit wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet und Ressourcen werden geschont.

2 Raumstruktur

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Die Gemeinde Esselbach liegt gemäß Regionalplan Karte 1 „Raumstruktur“ (Lesefassung Stand 01.03.2018) im allgemeinen ländlichen Raum und ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet.

Es sind aktuell keine Wohnbauflächen verfügbar. Aufgrund der vorhandenen Nachfrage und des zukünftig erwarteten Bedarfs ist es erforderlich, ein zusätzliches Wohngebiet auszuweisen, um den anzunehmenden Bedarf decken zu können. Dies erfolgt bedarfsgerecht.

Die landschaftliche Vielfalt wird durch die geplante Ausweisung des Dorf- und Wohngebietes nicht beeinträchtigt. Die Dorfgebietsflächen sind bereits bebaut. Die Neuausweisung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt auf landwirtschaftlicher Fläche. Die Erschließung erfolgt über bereits bestehende Strukturen.

Das geplante Vorhaben widerspricht somit den oben genannten Zielen und Grundsätzen der Raumstruktur nicht.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Gemeinde Esselbach agiert nach diesen Grundsätzen und Zielen. Es stehen jedoch keine innerörtlichen Flächen, die entsprechend der geplanten Nutzung umstrukturiert oder geändert werden können zur Verfügung, weshalb eine Fläche mit Anbindung an bereits bestehenden Wohnbauflächen ausgewählt wurde. Für die verkehrliche Erschließung werden keine neuen Flächen beansprucht. Diese erfolgt ausschließlich über das bereits vorhandene Verkehrsnetz. Somit wird mit Grund und Boden sparsam umgegangen und der Aspekt der Nachhaltigkeit berücksichtigt.

Die als Dorfgebiet dargestellten Flächen sind bereits bebaut. Mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes wird ein Bebauungszusammenhang zwischen der Ortsbebauung der Gemeinde Esselbach und der bestehenden Bebauung im Änderungsbereich geschlossen. Aufgrund dessen ist eine bandartige Siedlungsentwicklung in diesem Bereich unausweichlich.

Den Zielen und Grundsätzen der Siedlungsstruktur wird mit der 9. Flächennutzungsplanänderung so weit wie möglich entsprochen.

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen aufgrund der Erweiterung der Wohnbebauung Esselbachs verloren, da keine anderen in gleicher Weise geeigneten Flächen zur Verfügung stehen: Der Flächenverbrauch wird durch die Wahl dieser Flächen auf das erforderliche Mindestmaß reduziert - denn durch die Nutzung vorhandener Strukturen kann Erschließungsfläche eingespart werden. Es wird lediglich eine Fläche ausgewiesen, die sich am ermittelten Bedarf an Wohnbaufläche der Gemeinde Esselbach orientiert.

4.1.2 Regionalplan

Die Gemeinde Esselbach liegt im Planbereich der Planungsregion Würzburg (2), in einem Bereich der als allgemein ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet ist. Als Grundlage dient der aktuelle Regionalplan der nichtamtlichen Lesefassung vom 17.10.2017 sowie der Karte 1 „Raumstruktur“ mit Stand vom 01.03.2018.

All Grundlagen der regionalen Entwicklung

4 (Z) Zur Gewährleistung einer nachhaltigen Regionalentwicklung sollen die natürlichen Ressourcen und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in allen Regionsteilen gesichert und möglichst verbessert werden. Die Entwicklung der Wirtschaft sowie der Siedlungs- und Infrastruktur sollen ohne wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen und insbesondere möglichst flächensparend erfolgen. Dabei soll die gute kulturelle und soziale Ausstattung der Region gesichert und ausgebaut werden.

All Ländlicher Raum

2.2 **(Z)** Bei Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen soll den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, Vorrang gegenüber den übrigen Teilen des ländlichen Raumes eingeräumt werden. Eine nachhaltige Raumnutzung soll dabei angestrebt werden. [...]

2.7 **(G)** Es ist anzustreben, einer Zersiedlung der Landschaft vor allem im Rahmen der Bauleitplanung rechtzeitig vorzubeugen. Insbesondere zwischen Verkehrs- und Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten an den Verkehrs- und Siedlungsachsen kommt der Erhaltung und Vernetzung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen eine besondere Bedeutung zu.

Die Gemeinde Esselbach ist bestrebt, Baugrundstücke für junge Familien anzubieten. Sie betreibt intensive Bemühungen zur Innenentwicklung. Dennoch kann der Bedarf an Baugrundstücken nicht gedeckt werden. Aufgrund dessen sollen neuen Wohnbauflächen bedarfsgerecht entwickelt werden. Da mit der Flächennutzungsplanänderung die Anbindung von bestehenden baulichen Strukturen an den Altort geschaffen werden soll, ist nur die geplante Lage des allgemeinen Wohngebietes möglich. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft soll jedoch vermieden.

Durch die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes sowie des Dorfgebietes gehen keine hochwertigen ertragsreichen landwirtschaftlichen Flächen verloren. Es werden so wenig Flächen wie möglich versiegelt. Die Erschließung erfolgt durch die bestehenden Straßen. In unmittelbarer Umgebung gibt es ausreichend ähnliche Strukturen, wodurch eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so gering wie möglich gehalten wird.

Somit wird den oben genannten Zielen und Grundsätzen entsprochen.

B I Natur und Landschaft

1 Landschaftliches Leitbild

- 1.1 Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der für die Region typische Landschaftscharakter sollen in allen Teilen der Region, jedoch vordringlich in der Flußlandschaft des Mains und seiner Nebengewässer sowie am Steigerwaldtrauf, durch pflegliche Bodennutzung erhalten werden. Die gute Eignung als Erholungsraum aufgrund günstiger natürlicher Voraussetzungen soll der Region erhalten bleiben. [...]
- 1.3 In den intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereichen der Mainfränkischen Platten, insbesondere im Ochsenfurter- und Gollachgau, in den Gäuplatten im Maindreieck sowie im Steigerwaldvorland sollen landschaftsgliedernde Elemente erhalten, gepflegt und vermehrt werden.
- 1.4 Das charakteristische Landschaftsbild der Wiesentäler in den Naturparks Spessart und Steigerwald soll möglichst erhalten und gesichert werden.

2 Schutz und Pflege wertvoller Landschaftsteile

Die wertvollen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen, sollen gesichert, Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden. Diese wertvollen Landschaftsteile sollen in ihrer Funktion als biologisch und strukturell bereichernde Elemente der Landschaft, als Kompensatoren der Belastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und als Lebensräume seltener bzw. selten gewordener Pflanzen- und Tiergesellschaften gestärkt werden.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie der typische Landschaftscharakter werden aufgrund der vorgesehenen Größe durch das geplante Wohn- bzw. Dorfgebiet nicht beeinträchtigt. Zudem werden die Flächen zur freien Landschaft hin eingegrünt, was die Fernwirkung aufwertet und ein Einfügen in das Landschaftsbild sicherstellt.

Die Flächen liegen, wie die gesamte Ortslage Esselbachs, innerhalb des Naturparks Spessart. Dessen Schutzziele werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden nicht überplant.

B II Siedlungswesen

1 Siedlungsleitbild

1.1 **(G)** In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrseinrichtungen, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet. Dabei hat sie den besonderen Erfordernissen des jeweiligen Landschaftsraumes Rechnung zu tragen. Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:

- Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
- Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.
- Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen ist anzustreben.
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.
- Bei Planung und Nutzung der Baugebiete ist auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hinzuwirken.

1.2 **(Z)** [...] Im westlichen Teil der Region soll darauf hingewirkt werden, dass eine angemessene Siedlungsentwicklung beibehalten wird. [...]

1.7 **(Z)** Die Siedlungstätigkeit in den übrigen Gemeinden in der Region soll sich sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

Die Gemeinde Esselbach strebt die Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sowie eines Dorfgebietes an. Nachdem die bestehenden Nutzungen der als Dorfgebiet dargestellten Flächen gesichert werden sollen und innerörtlich keine Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, ändert die Gemeinde Esselbach den Flächennutzungsplan in der vorliegenden Form. Aufgrund der Lage der geplanten Wohnbauflächen entlang der bestehenden Verkehrsflächen „Am Trieb“ sind keine zusätzlichen Versiegelungen für Erschließungsanlagen erforderlich. Da die Gemeinde Esselbach die Bauflächen anhand des konkret ermittelten Bedarfs ausweist ist eine nachhaltige Entwicklung gegeben und ein flächensparendes Konzept wird ermöglicht. Landschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden nicht überplant. Die Flächen liegen jedoch im Naturpark Spessart.

Die überplanten Flächen liegen außerhalb von hochwassergefährdeten Bereichen. Im Bebauungsplan wird die Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen ausdrücklich zugelassen.

Die oben genannten Ziele und Grundsätze werden somit berücksichtigt.

2 Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedlung

2.1 **(G)** In der Region ist eine Siedlungsstruktur anzustreben, die den besonderen Erfordernissen des Landschaftsraumes, unter Berücksichtigung der charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder, Rechnung trägt. Dabei sind vor allem bandartige Siedlungsentwicklungen im Maintal und seinen Seitentälern im Verdichtungsraum zu vermeiden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden Festsetzungen getroffen, um das Landschaftsbild, insbesondere am Übergang zur freien Landschaft zu wahren. Da eine Verbindung zwischen der bestehenden Bebauung des zukünftigen Dorfgebietes und den bestehenden Siedlungsflächen geschaffen werden soll, ist eine bandartige Siedlungsentwicklung unausweichlich. Die Flächen liegen jedoch nicht im Maintal oder dessen Seitentälern. Somit widerspricht die Planung dem oben genannten Grundsatz nicht.

BIII 2 Landwirtschaft

2.1 **(G)** Es ist darauf hinzuwirken, dass die Landwirtschaft auf den Standorten mit günstigen natürlichen und strukturellen Rahmenbedingungen, also insbesondere auf den mainfränkischen Platten und in den Gaugebieten, unter Beachtung der Erfordernisse der Nachhaltigkeit möglichst ungehindert wirtschaften kann. Dabei sind auch die Erfordernisse der ökologischen Landwirtschaft zu berücksichtigen.

(G) Dazu ist insbesondere anzustreben, dass Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft nur im unumgänglichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

2.2 **(G)** In den Gebieten mit ungünstigen natürlichen und strukturellen Produktionsbedingungen, also insbesondere im Spessart und im Steigerwald, ist auf eine Verbesserung der Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die landwirtschaftliche Weiterbewirtschaftung vor allem im Sinne der Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft hinzuwirken.

Durch die Realisierung des Baugebietes gehen landwirtschaftlich genutzte Ackerböden unwiederbringlich verloren. Es handelt sich bei den vorliegenden Bodenstrukturen um keinen besonders hochwertigen Ackerboden mit überdurchschnittlicher natürlicher Ertragsfunktion. Die Bodenschätzungskarte im Bayernatlas Plus zeigt folgende Werte: 34/30; 36/32 bzw. 36/35.

Der Planungsumfang entspricht dem ermittelten Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Esselbach. Innerhalb des Plangebietes wird eine Eingrünung dargestellt, die Schutz gegenüber den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bietet und das Entstehen von Konflikten minimiert.

Zudem wird im Rahmen des Bebauungsplanes im weiteren Planungsverlauf darauf hingewiesen, dass es zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen, bedingt durch die Landwirtschaft, kommen kann, die jedoch aufgrund der Lage zur freien Landschaft als typisch hinzunehmen sind.

Regionalplan Region Würzburg (2)

Karte 1 "Raumstruktur"





Lesefassung

(Stand: 1. März 2018.)
Die Karte "Raumstruktur" ist an das LEP 2018 angepasst (in Kraft treten am 01. März 2018). Die Grundpläne sind gem. LEP im Regionalplan festzulegen. Bis zur Anpassung des Regionalplans werden die bestehenden Kleinzentren, Unterezentren und Stützpunktschwerpunkte als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt (§ 2 der Verordnung über das LEP). Die übrigen Darstellungen sind nachträglich dem LEP entnommen.

I. Ziele der Raumordnung






a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

Gebietskategorien



-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Verdichtungsraum
-  Raum mit besonderem Handlungsbedarf
-  Besonders strukturschwache Gemeinden (zeichnerische Darstellung gem. Anhang 5 zu Grundsatz 3.3 LEP)

b) Zeichnerisch erläuterte Darstellung verbaler Ziele

Zentrale Orte

-  Regionalzentrum
-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum (inkl. vorherige mögliche Mittelzentren)
-  Grundzentrum (Unter-, Kleinzentren und Stützpunktschwerpunkte gem. Regionalplan)
-  Verbindungsline zur Kennzeichnung zentraler Doppelorte
-  Regionsgrenze

II. Zusätzliche Darstellungen

-  Grenzen der Landkreise und kreisfreien Städte
-  Grenzen der Gemeinden

Maßstab: 1 : 500.000



Kartographie: Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Würzburg
Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2018 (<http://www.bkg.bund.de>)

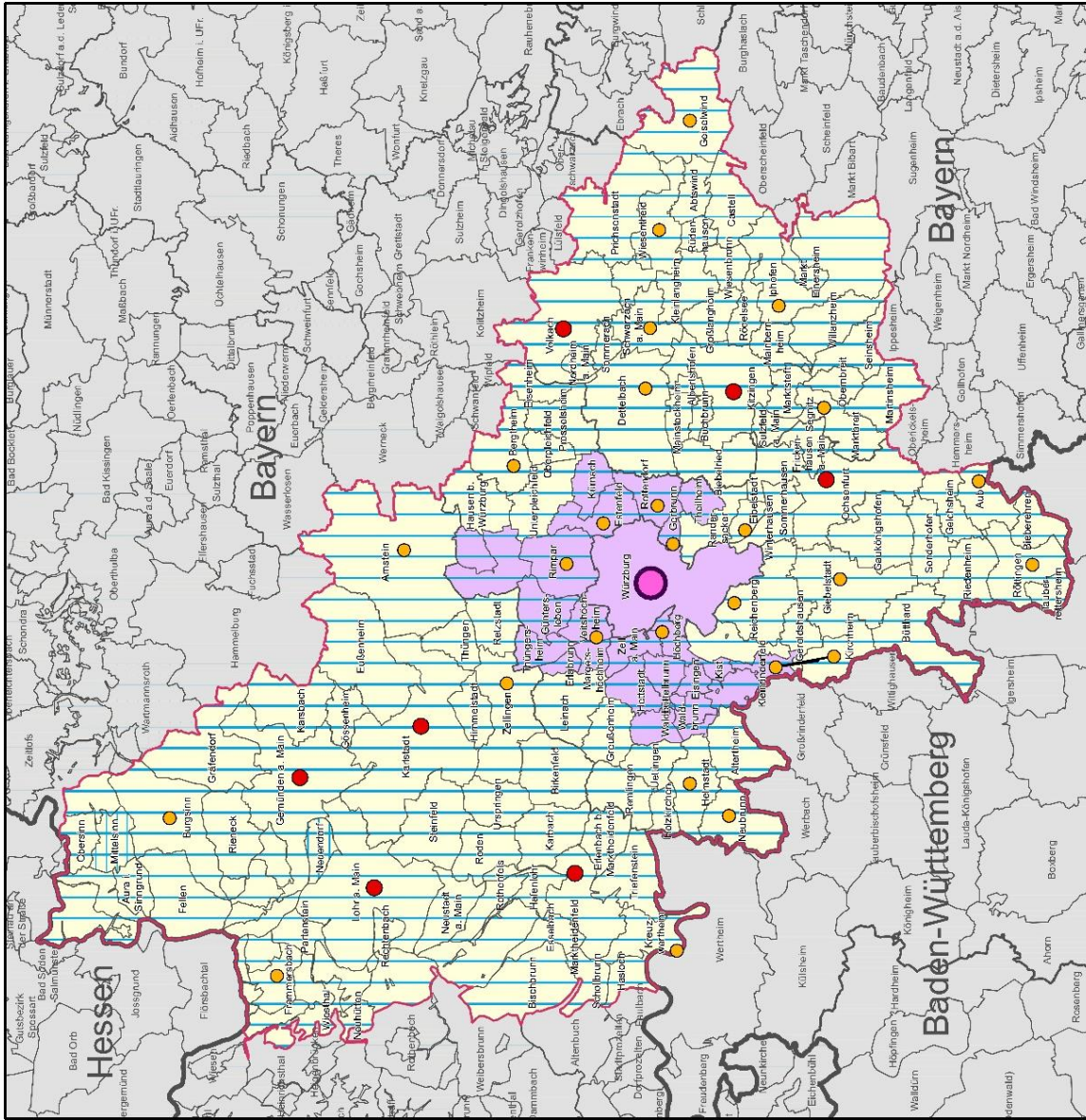


Abbildung 4: Regionalplan Region Würzburg (2): Karte 1 „Raumstruktur“, Lesefassung Stand 01.03.2018 (Regie- rung von Unterfranken – Regionaler Planungsverband Würzburg)

4.2 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Esselbach mit den Gemeindeteilen Kredenbach und Steinmark besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan.

- Flächennutzungsplan wirksam seit 15.02.1984
- 2. Änderung vom 16.07.1990 wirksam seit 23.04.1992
- 3. Änderung vom 19.11.1999 wirksam seit 14.07.2000
- 4. Änderung vom 01.08.2012 wirksam seit 06.09.2012
- 5. Änderung wirksam seit 08.04.2016
- 6. Änderung befindet sich in Aufstellung
- 7. Änderung vom 20.09.2016, wirksam seit 04.11.2016
- 8. Änderung befindet sich in Aufstellung

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan und begründet sich auf § 5 BauGB. In seiner direkten Wirkung ist er nur gegenüber den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wirksam.

In der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes werden ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO sowie ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dargestellt.

Die Gemeinde Esselbach führt im sogenannten Parallelverfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Trieb III“ durch, in welchem die überplanten Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1481, 1790, 1791 und 1846 vollständig bzw. 1409, 1410, 1482, 1847, 1848 und 1857 teilweise als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO sowie als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt sind.

Die Größe der Fläche beträgt ca. 2,5 ha.

4.3 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Esselbach gibt es keinen wirksamen Landschaftsplan. Es ist geplant, einen Landschaftsplan im Rahmen der 6: Änderung des Flächennutzungsplans, die eine Gesamtüberarbeitung darstellt, zu erarbeiten, und diesen in den Flächennutzungsplan zu integrieren.

Die durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplans betroffenen landschaftsplanerischen Belange werden im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans „Am Trieb III“ durch den Grünordnungsplan behandelt.

5. Planungsalternativen / Alternativflächenprüfung

Im Zuge des Planungsprozesses der 9. Flächennutzungsplanänderung wurden verschiedene Standorte für die Ausweisung der notwendigen neuen Bauflächen untersucht.

Da es sich teilweise um die Sicherung von bestehenden Nutzungen handelt und das allgemeine Wohngebiet geplant wird, um einen baulichen Zusammenhang zwischen den bestehenden Strukturen und der Ortslage von Esselbach herzustellen, sind keine alternativen Standorte möglich. Zudem können die bestehenden Verkehrsflächen für die Erschließung genutzt werden. Es kommt lediglich zu einer geringen zusätzlichen Versiegelung durch die Straßenerschließung, da die bestehende Straße etwas verbreitert wird.

Der geplante Geltungsbereich liegt im Naturpark Spessart, was für den gesamten Ort zutrifft, und wird nicht von weiteren Schutzgebieten, die das Schutzgut Natur und Landschaft oder das Schutzgut Wasser betreffen, überlagert.

Innerhalb von Esselbach gibt es trotz der großen Bemühungen der Gemeinde keine frei verfügbaren Wohnbaugrundstücke. Nachverdichtungen sind nicht möglich. Konversionsflächen sind in Esselbach ebenfalls nicht vorhanden. Daher ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erforderlich. Die Darstellung der Dorfgebietsfläche ist durch die bestehende sowie die geplante Nutzung vorgegeben.

Bei den geplanten Flächen will die Gemeinde Esselbach die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Da sich die Gemeinde Esselbach zum Ziel gesetzt hat, Bauflächen bedarfsorientiert auszuweisen, sieht sich die Gemeinde in der Pflicht, eine Flächennutzungsplanänderung sowie die Bebauungsplanänderung durchzuführen.

6. Städtebau und Planungskonzept

Gegenstand der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Esselbach ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft und Gewerbegebietsflächen gemäß § 8 BauNVO in ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO.

Für das vorgesehene Dorfgebiet wurde eine Bebauungsplanaufstellung angestoßen, die jedoch abgebrochen wurde. Der Bau der vorhandenen Gebäude wurde jedoch vorab genehmigt. Aufgrund dessen besteht für diese Flächen kein Baurecht. Von daher ist aufgrund der Darstellung der Flächen als Gewerbegebiet im wirksamen Flächennutzungsplan vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Um eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Um eine Anbindung an die bestehende Ortslage Esselbachs zu schaffen, werden in Anpassung an die bereits bestehenden Bebauungsstrukturen die dazwischenliegenden Flächen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für diese Flächen können die bestehenden Erschließungsanlagen genutzt werden. Diese müssen lediglich angepasst werden. Zur besseren Eingliederung in das Landschaftsbild ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

6.1 Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bestehende Straße „Am Trieb“. Hierüber sind alle Grundstücke erschlossen.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die geplante Baufläche soll, entsprechend dem örtlich bestehenden Entwässerungssystem, an das Mischwassernetz der Gemeinde Esselbach angeschlossen werden. Das anfallende Mischwasser wird somit nach Anschluss an den bestehenden Kanal der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt. Eine geregelte Entsorgung und Reinigung entsprechend dem heutigen Stand der Technik ist dann gewährleistet.

6.3 Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser wird durch den Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgung sichergestellt. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung gebracht. Sollte eine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz im Einzelfall nicht möglich sein, muss im Bauantrag nachgewiesen werden, auf welche Art das Löschwasser bereitgestellt wird. Zur Löschwasserbereitstellung wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W405 verwiesen.

6.4 Oberflächenwasser

Das unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser aus der geplanten Baufläche soll soweit möglich auf dem Grundstück versickern oder in privaten Zisternen aufgefangen und wiederverwendet werden. Überschüssiges Dach- und Oberflächenwasser ist dem gemeindlichen Mischwasserkanal zuzuleiten.

6.5 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz des örtlichen Energieversorgungsträgers. Standorte für eventuelle erforderliche Trafostationen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgestimmt und in den Bebauungsplan übernommen.

6.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die Firma Kirsch + Sohn sichergestellt werden, die die Abfallbeseitigung für die Gemeinde Esselbach besorgt. Das Unternehmen wird am Bauleitplanverfahren beteiligt.

6.7 Kommunikation

Im Zuge der Erschließungsarbeiten soll das örtliche Telekommunikationsnetz erweitert werden, sodass eine entsprechende Grundversorgung gewährleistet ist. Der Leitungsträger wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend beteiligt.

6.8 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Grundstücke, die innerhalb der 9. Flächennutzungsplanänderung liegen, sind teilweise im Eigentum der Gemeinde Esselbach und teilweise im Eigentum von Privaten. Die Dorfgebietsflächen sind bereits bebaut und bleiben im Eigentum der derzeitigen Besitzer. Teile der Wohnbauflächen bleiben ebenfalls zum Eigennutz in Privatbesitz. Einer zeitnahen Umsetzung des Baugebietes steht dennoch nichts entgegen. Für den Bereich der Wohnbauflächen wird ein vereinfachtes Umlegungsverfahren angestrebt. Für die Dorfgebietsfläche ist ein entsprechendes Verfahren nicht erforderlich.

6.9 Verwirklichung der Baumaßnahme

Die erforderlichen ergänzenden Erschließungsmaßnahmen werden nach Abschluss der notwendigen Bauleitplanverfahren erfolgen, um anschließend eine zeitnahe Bereitstellung von Bauland zu gewährleisten.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen

Die überplanten Flächen der 9. Flächennutzungsplanänderung für Dorf- und Wohnbauflächen beansprucht ca. 2,5 ha. Die zusätzliche Eingriffsfläche gemäß dem Bebauungsplan „Am Trieb III“ beträgt ca. 0,9 ha.

Nach einer ersten Einschätzung haben die überplanten Flächen der 9. Flächennutzungsplanänderung, abgesehen von den vorhandenen Hecken und Bäumen, die erhalten werden sollen, für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild keine hohe Bedeutung, da es sich hier um Ackerflächen handelt.

Für die Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwiesen.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1 a Abs. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Generell sollten aus Umweltsicht bei der Planung von Bauvorhaben folgende Grundsätze zur Minimierung von Umweltrisiken berücksichtigt werden:

- Flächensparende Bauweise
- Minimierung und Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Landschaftliche Ein- und Durchgrünung von Bauflächen
- Berücksichtigung örtlicher Wegeverbindungen
- Kompensationsmaßnahmen mit ökologischem Raumbezug

Artenschutz und Grünordnung

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird ein Grünordnungsplan erstellt. Der Artenschutz wird in Form eines speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages abgehandelt und erforderliche Vermeidungsmaßnahmen verbindlich im Rahmen des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplans festgesetzt. Auch die grünordnerischen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan integriert. Zu weiteren Angaben wird auf die Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan verwiesen, sowie auf die weiteren Anlagen, welche Bestandteil der Bebauungsplanänderung sind.

8. Umweltbericht

Zur vorliegenden 9. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung ist (als Anlage 1).

9. Denkmalschutz

Auf den geplanten Bauflächen sind keine Bodendenkmäler bekannt. Denkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG. Auf die besonderen Schutzbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4-5 BauGB wird hingewiesen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz (Dienststelle Schloss Seehof Memmelsdorf) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Main - Spessart, gemäß Artikel 8 Abs. 1-2 DSchG, unterliegen.

10. Verfahren

Aufstellungsbeschluss / Änderungsbeschluss	vom	12.11.2019
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	vom	10.01.2020
Auslegungsbeschluss	vom	12.11.2019
Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit	vom	10.01.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen	am	
Annahme- und Auslegungsbeschluss	am	
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung	am	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	
Feststellungsbeschluss	am	

Gemeinde Esselbach,

Roos
 1. Bürgermeister

Würzburg, 12.11.2019

Bearbeitung: Hennlich
 Prüfung: Öchsner

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail info@r-auktor.de | Web www.r-auktor.de

Quellen-/ Bildnachweis

Abbildung 1: Übersichtskarte mit Geltungsbereich Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 11.11.2019	3
Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (Vorabzug Gesamtüberarbeitung, bisher ohne Angleichung WA Schülersgut); Quelle: Gemeinde Esselbach, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 11.11.2019.....	6
Abbildung 3: 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Esselbach – Vorentwurf (befindet sich in Aufstellung), Auktor Ingenieur GmbH 12.11.2019	7
Abbildung 4: Regionalplan Region Würzburg (2): Karte 1 „Raumstruktur“, Lesefassung Stand 01.03.2018 (Regierung von Unterfranken – Regionaler Planungsverband Würzburg)	14