

Markt: Reichenberg
Landkreis: Würzburg
Ortsteil: Uengershausen

Stand 13.03.2023



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB

Bebauungsplan „Östlicher Birkenweg“ mit
integriertem Grünordnungsplan
als Einbeziehung von Außenbereichsflächen im
beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB
Gemarkung Uengershausen

BORST

ARCHITEKTUR & SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

1. Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlicher Birkenweg“ mit integriertem Grünordnungsplan im Bereich des Grundstückes mit der Fl. Nr. 128, Gemarkung Uengershausen, ist die maßvolle Förderung von Wohnraum des Marktes Reichenberg.

Das Vorhaben trägt dazu bei, der vermehrten Anfragen nach Bauplätzen von Einheimischen und Wohnraumsuchenden aus dem Kreis Würzburg / Ochsenfurt Rechnung zu tragen.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, eine Wohnnutzung auf einer Fläche von ca. 2.147 m² vorzubereiten, die unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich anschließt.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Östlicher Birkenweg“, WA-Gebiet
 BORST Architektur & Sachverständigenbüro

2. Planungsalternativen

Alternative Planungsmöglichkeiten und damit Optionen der Nutzbarmachung von brachliegenden Wohngebietsflächen oder Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Strukturen bestehen nicht. Zum aktuellen Zeitpunkt gibt es keine frei verfügbaren Bauplätze in Uengershausen.

Im Ortsteil Uengershausen gibt es keine besser geeigneten Flächen, die eine geringere Beeinträchtigung von Schutzgütern - insbesondere der nicht vermehrbaren Ressource Boden – zur Folge hätte. Die Erschließungsstraße ist bereits vorhanden, somit wird einer zusätzlichen Flächenversiegelung entgegengewirkt, bestehende Flächen werden genutzt (Minimierungsgebot). Zudem befindet sich die Fläche mit Flurnummer 128, Gemarkung Uengershausen bereits im Eigentum des Marktes Reichenberg. Deshalb wird auf die Fläche mit der Flurnummer 128 zurückgegriffen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Fläche wird aktuell als Grasacker landwirtschaftlich genutzt und es haben sich an der südwestlichen Grenze zur Flurnummer 129 lichte Bestände an Sträucher entwickelt.

Nach Auswertung des verbindlichen Regionalplanes Region Würzburg (2) sowie der Umweltkarten bestehen für den Planbereich und seine unmittelbare Umgebung weder Schutzgebiete oder Objekte nach dem Naturschutzrecht, noch Bereiche oder Objekte, die die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach dem Naturschutzrecht erfüllen. Eine besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften besteht nach dem Plan nicht. Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie der effektiven Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen erachtet die Gemeinde diese geringfügige Erweiterung der Wohnbebauung (es handelt sich um maximal drei Einfamilien- bzw Doppelhäuser) als angemessen.

Ausgewiesene Schutzgebiete oder -objekte bzw. Gebiete oder Objekte, die eine entsprechende Unterschutzstellung rechtfertigen, bestehen nicht.

Dies wurde ebenfalls in der durchgeführten Potenzialanalyse zum speziellen Artenschutz bestätigt. Zur Eingriffsminderung soll der bestehende Baum an der nordöstlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie die bestehenden Sträucher entlang der Südgrenze zu Flurnummer 129 erhalten und geschützt werden. Die Erschließung erfolgt über den bereits bestehenden Birkenweg.



Ursprungszustand Flurnummer 128: als Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche
 Quelle: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg,
 Flurkarte mit Digitalem Orthophoto

4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Marktgemeinderat Reichenberg hat am 18.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlicher Birkenweg“ mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren als Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Die Öffentlichkeit wurde laut § 3 Abs. 2 BauGB durch eine Auslegung des Bebauungsplanes im Rathaus Reichenberg vom 22.12.2022 bis einschließlich 27.01.2023 über die Planung informiert. Stellungnahmen von Bürgern wurden im Rahmen dieser Beteiligung nicht vorgebracht.

5. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die beteiligten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB aufgefordert eine Stellungnahme bis zum 27.01.23 abzugeben. Nach dieser Frist lagen 29 schriftliche Stellungnahmen vor, von denen der überwiegende Teil positiv bzw. ohne Einwände ausfiel. Den planerischen Nachbesserungsvorschlägen des Landratsamtes wurde Folge geleistet. Ebenso wird den Hinweisen des Denkmalschutzes bezüglich möglicher Bodendenkmäler Rechnung getragen. Den Einwänden des Bund Naturschutzes lässt sich zusammenfassend nochmals entgegenhalten, dass dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Die Stellungnahmen lagen dem Marktgemeinderat Reichenberg in Form eine Abwägungsliste vor, über die in der Sitzung vom 14.02.2022 abgestimmt wurde.

Der Satzungsbeschluss durch den Marktgemeinderat erfolgte am 14.02.2022.

Die Beschlussbuchauszüge wurden den Beteiligten zur Kenntnisnahme zugesandt.

Markt Reichenberg, den 13. MRZ. 2023

1. Bürgermeister Stefan Hemmerich

