

Markt: Reichenberg
Landkreis: Würzburg
Ortsteil: Uengershausen

Finaler Stand 14.02.2023



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

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

BORST

ARCHITEKTUR & SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan	5
3.	Alternativflächenprüfung und Bedarf	7
4.	Beschreibung des Planungsgebietes	7
4.1	Allgemein	7
4.2	Planungsgrundlagen	7
5.	Städtebau	8
5.1	Städtebauliches Konzept	8
5.2	Art der baulichen Nutzung	8
5.2.1	Bauweise	9
5.2.2	Grundflächenzahl (GRZ)	9
5.2.3	Geschossflächenzahl (GFZ)	10
5.2.4	Anzahl der Geschosse	10
5.2.5	Bebauung	10
5.2.6	Öffentliche Grünfläche	10
5.2.7	Garagen oder Carports	10
5.2.8	Oberflächenwasser	10
5.2.9	Höheneinstellung der Gebäude	10
5.2.10	Dachgauben und Dacheindeckungen	11
5.2.11	Einfriedungen	11
5.2.12	Geländeänderungen	11
5.2.13	Stützmauern	11
5.2.14	Unzulässige Anlagen	11
5.2.15	Abstandsflächen	11
6.	Erschließung	11
6.1	Verkehrsanbindung	11
6.2	Ver- und Entsorgung	12
6.2.1	Entwässerung	12
6.2.2	Trinkwasserversorgung	12
6.2.3	Energieversorgung / Telekommunikation	12
6.3	Planungsumfang (Fläche und Struktur)	12
6.4	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	12
6.5	Verwirklichung der Baumaßnahme	13
7.	Grünordnung	13
7.1	Rechtsgrundlagen	13
7.2	Datengrundlage	14
7.3	Übergeordnete Planungen und Ziele	14
7.3.1	Lage im Raum	14
7.3.2	Schutzgebiete	14
7.3.3	Flächennutzungsplan	15
7.3.4	Potentielle natürliche Vegetation	15
7.3.5	Naturräumliche Gliederung	15
7.4	Ermittlung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft	15
7.4.1	Schutzgut Boden	16
7.4.2	Schutzgut Wasser	17
7.4.3	Schutzgut Arten und Lebensräume	17
7.4.4	Schutzgut Klima / Luft	17
7.4.5	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	17

7.4.6	Schutzgut Mensch	18
7.5	Auswirkung des Vorhabens	18
7.6	Grünordnerische Maßnahmen.....	18
7.6.1	Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlicher Grünfläche	19
7.7	Pflanzgebot.....	19
8.	Artenschutz.....	20
9.	Denkmalschutz	20
10.	Immissionsschutz	20

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Amtl. Karte des Bayerischen Landesvermessungsamtes München, bearbeitet von BORST Architektur & Sachverständigenbüro	4
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, 4. Änderung (Gesamtüberarbeitung), Quelle: Markt Reichenberg, bearbeitet von BORST Architektur & Sachverständigenbüro	6
Abb. 3:	Auszug aus dem Bebauungsplan „Östliche Birkenweg“, WA-Gebiet	8
Abb. 4:	Ursprungszustand Flurnummer 128: als Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche Quelle: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg, Flurkarte mit Digitalem Orthophoto	9
Abb. 5:	Übersicht der Schutzgebiete aus GeoFachdatenAtlas des Bodeninformationssystems Bayerns, bearbeitet von BORST Architektur & Sachverständigenbüro	14

Anlagen

Anlage 1 Potentialanalyse spezieller Artenschutz, FABION GbR vom 25.01.2023, 8 Seiten

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

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

Es handelt sich um die erstmalige Bebauung der Außenbereichsflächen und deren Einbeziehung in den Siedlungskörper. Der Plangeltungsbereich grenzt östlich direkt an die bestehende Ortslage entlang des Birkenwegs an.

Dabei unterschreitet die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. 1.712 m² den in § 13b BauGB genannten Grenzwert von 10.000 m² deutlich. Andere Bebauungspläne die im räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Planung stehen und mit einzubeziehen wären, existieren nicht und sind auch nicht absehbar. Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen wegen der zentralen umbauten Lage und des Fehlens von Natura 2000-Gebieten im Umfeld ebenfalls offensichtlich nicht. Wegen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten. Im unmittelbaren Umfeld bestehen solche Anlagen auch nicht.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet lautet „Irtenerberger und Guttenberger Wald (EU-Kennzahl 6225-372) und liegt ca. 1,7 km nordwestlich der bebauten Ortslage von Uengershausen. Insofern ist keine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt worden, da auf Grund der Entfernung keine nachhaltige, erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes zu erwarten ist.

Als Bebauungsplan, der die o. g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung gem. § 13b BauGB nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird dabei auf eine Umweltprüfung verzichtet; die Begründung enthält folglich auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB. Unabhängig davon werden die erkennbar betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Aufstellungsverfahren abgehandelt.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Reichenberg stellt den Planbereich des Bebauungsplans bereits als Flächen für „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO dar.

Eine Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist nur in dem Teilbereich der öffentlichen Grünfläche erforderlich und wird im Rahmen einer Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Rechtskraft des Bebauungsplans angepasst, so dass dem vorgenannten Entwicklungsgebot entsprochen wird.

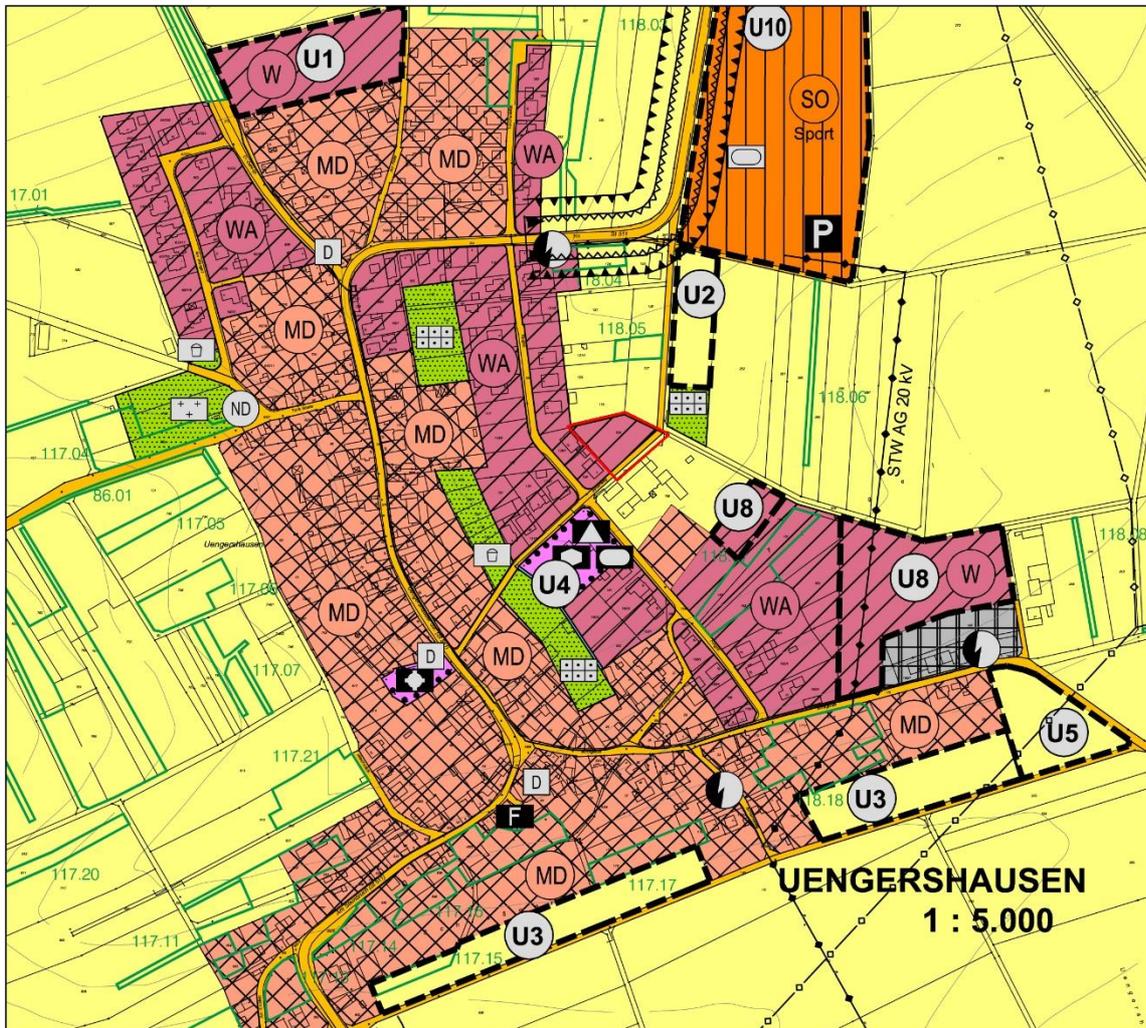


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, 4. Änderung (Gesamtüberarbeitung),
Quelle: Markt Reichenberg, bearbeitet BORST Architektur & Sachverständigenbüro

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der vorzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wurde hier Gebrauch gemacht.

3. Alternativflächenprüfung und Bedarf

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. Bei den geplanten Flächen will die Marktgemeinde Reichenberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Sie kommt ihrem Ziel, Wohnbauflächen bedarfsorientiert nach ihren Möglichkeiten auszuweisen mit der Durchführung der Bebauungsplanaufstellung nach. Für die Zukunftssicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gemeindeteils Uengershausen ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ein wichtiger Schritt und aufgrund der aktuellen Nachfrage dringend geboten. Seit 2020 liegen dem Markt Reichenberg über 25 Bewerbungen für Bauplätze in Uengershausen vor (Stand 12/2022).

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.

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.

4. Beschreibung des Planungsgebietes

4.1 Allgemein

Das überplante Gelände liegt am zentralen östlichen Dorfrand des Gemeindeteils Uengershausen und wird über die bereits bestehenden Straße Birkenweg erschlossen.

In südöstlicher, südwestlicher und nordwestlicher Richtung grenzt das Plangebiet direkt an die vorhandenen Siedlungsstrukturen von Uengershausen an. Im Norden und Osten erfolgt ein Wechsel über begrünte Randbereiche der Siedlungsstruktur zu landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umschließt die Flurnummer 128 der Gemarkung Uengershausen, eine Teilfläche der bereits bestehenden öffentlichen Erschließungsstraße „Birkenweg“ (Flurnummer 146) und öffentlichen Grünfläche (Flurnummer 147).

4.2 Planungsgrundlagen

Der Planung liegen die Entwicklungsvorstellungen des Marktes Reichenberg und die Absicht finanzierbares Bauland für Familien zur Verfügung zu stellen.

Weitere Planungsgrundlagen sind:

- Die aktuelle Katasterkarte.
- Das sich im Eigentum der Marktgemeinde Reichenberg befindliche Flurstück 128
- Die bestehenden Biotopstrukturen.

5. Städtebau

5.1 Städtebauliches Konzept

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlicher Birkenweg“ mit integriertem Grünordnungsplan wird eine dringend erforderliche Fläche für Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) geschaffen.

Die Erschließung der Fläche für das Allgemeine Wohngebiet mit Flurstücknummer 128, Gemarkung Uengershausen, ist gewährleistet. Die bestehende Straße „Birkenweg“ wird mit einbezogen, weitere Erschließungsstraßen sind nicht notwendig und dienen dem übergeordneten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Grünordnerische Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan und seine Begründung integriert.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind ausschließlich alle Anlagen gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO.

Je Einzelgrundstück sind maximal zwei Wohnungen, außerdem Räume für freie Berufe i.S. des § 13 BauNVO zulässig.



Abbildung 3: Auszug aus dem Bebauungsplan „Östlicher Birkenweg“, WA-Gebiet
BORST Architektur & Sachverständigenbüro

Der Ursprungszustand der geplanten Fläche ist eine als Grünland (Wiese) genutzte landwirtschaftliche Fläche.



Abbildung 4: Ursprungszustand Flurnummer 128: als Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche
Quelle: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg,
Flurkarte mit Digitalem Orthophoto

Die umgebende Bebauung entspricht laut dem wirksamen Flächennutzungsplan einem Allgemeinen Wohngebiet (WA). Eine Anpassung an bestehende Strukturen wird durch die nachfolgenden Festsetzungen ermöglicht.

5.2.1 Bauweise

Im Bereich des Bebauungsplanes „Östlicher Birkenweg“ ist eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch bleibt das Konzept der bestehenden Bebauung erhalten und die übergeordnete städtebauliche Struktur sichergestellt.

5.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Für den Bereich des gesamten Bebauungsplanes wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht den Maßgaben des § 17 BauNVO.

5.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,7 festgesetzt. Hierdurch wird eine in Abstimmung auf die GRZ und die mögliche Anzahl von maximal zwei Geschossen ausreichende Bebauung ermöglicht. Gleichzeitig wird die gemäß § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze der Geschossflächenzahl in einem allgemeinen Wohngebiet unterschritten, um einen verträglicheren Übergang zur freien Landschaft sicherzustellen.

5.2.4 Anzahl der Geschosse

Im gesamten Geltungsbereich sind maximal zwei Vollgeschosse möglich. Dies entspricht der überwiegenden umgebenden Wohnbebauung des angrenzenden Wohngebietes.

5.2.5 Bebauung

Das Gebiet ist in offener Bauweise festgesetzt. Eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäuser ist möglich. Dies entspricht dem Charakter der umgebenden Bestandsbebauung.

5.2.6 Öffentliche Grünfläche

Als öffentliche Grünfläche wird die bestehende Fläche östlich entlang des Birkenwegs, am südöstlichen Rand des Plangebiets festgesetzt. Die Bepflanzung ist ordnungsgemäß in Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

Die öffentlichen Grünflächen sind extensiv anzulegen und entsprechend zu pflegen. Nähere Angaben sind ebenfalls den Aussagen der Grünordnung zu entnehmen.

5.2.7 Garagen oder Carports

Die Errichtung von Garagen, Carports oder Stellplätzen ist auch außerhalb der als überbaubaren festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Durch die Festsetzung wird eine freie Einteilung der Garagen und Carports, auch im Hinblick auf die offene Bebauungsstruktur, erreicht.

5.2.8 Oberflächenwasser

Dach- und sauberes Oberflächenwasser sind im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB in Zisternen einzuleiten, die auf dem Grundstück zu errichten sind. Das Fassungsvermögen beträgt 4 m³ pro 100 m² versiegelter Fläche. Ein Überlauf ist an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.

5.2.9 Höheneinstellung der Gebäude

Es wird eine Höheneinstellung der Gebäude im Bebauungsplan festgesetzt, um so eine an das Gelände angepasste Abwicklung der Bebauungsstrukturen zu gewährleisten.

Die Wandhöhen an Traufe bzw. Attika dürfen maximal 6,50 m betragen und die maximal zulässige Firsthöhe ist mit 9,50 m festgesetzt. Als Bezugspunkt ist der tiefste an das Gebäude anstehende Geländepunkt der natürlichen Geländehöhe entlang des geplanten Gebäudes anzunehmen.

5.2.10 Dachgauben und Dacheindeckungen

Dachgauben sind zulässig ab einer Dachneigung von mindestens 35 °.

Zulässig sind Dacheindeckungen im Farbspektrum ziegelrot bis ziegelrotbraun und anthrazit bis schwarz.

5.2.11 Einfriedungen

Um eine angemessene Einfriedung der Baugrundstücke zu ermöglichen, werden Einfriedungen von bis zu 1,30 m zugelassen.

5.2.12 Geländeänderungen

Geländeänderungen in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen sind bis maximal 1,50 m unter bzw. über dem natürlichen Gelände zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur so weit zulässig, als dass sie im unmittelbaren Zusammenhang mit der Erstellung der Hauptgebäude, einschließlich der zugehörigen Nebengebäude und Terrassen unbedingt notwendig sind.

5.2.13 Stützmauern

Stützmauern sind auf Privatgrund bis zu einer Höhe von 1,50 m erlaubt.

5.2.14 Unzulässige Anlagen

Innerhalb des Baugebietes ist die Verwendung greller Fassadenfarben nicht zulässig.

Die äußere Verwendung von glänzenden und geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen sowie Fliesen als Gebäudefassade sind nicht gestattet (ausgenommen sind technische Einrichtungen wie Solar- oder Photovoltaikanlagen). Die Entstehung von optisch dominanten oder emissionstechnisch relevanten Baukörpern wird dadurch ausgeschlossen.

5.2.15 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gelten die Vorgaben des Art. 6 BayBO.

6. Erschließung

6.1 Verkehrsanbindung

Die Erschließung ist durch die bereits vorhandene öffentliche Straßenverkehrsfläche „Birkenweg“ gesichert.

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Entwässerung

Der Markt Reichenberg ist an das Leitungsnetz des Abwasserzweckverbandes Würzburg angeschlossen.

Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann von den bestehenden Kanalleitungen gefasst werden und wird über das Verbundnetz der zentralen Kläranlage des Abwasserzweckverbandes in Würzburg zugeleitet und dort gereinigt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, lediglich die Schmutzwasserfracht wird dem Kanalsystem zugeleitet.

6.2.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das bereits bestehende Trinkwassernetz der Marktgemeinde Reichenberg. Das Plangebiet wird über die bestehende Straße „Birkenweg“ daran angeschlossen.

6.2.3 Energieversorgung / Telekommunikation

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie sowie die Anbindung an das Telekommunikationsnetz erfolgt über eine Erweiterung der örtlichen Versorgungsnetze und ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ebenfalls über die Straße „Birkenweg“ umzusetzen.

6.3 Planungsumfang (Fläche und Struktur)

Gesamtfläche	2.147 m ²	ca.	100,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	347 m ²	ca.	16,2 %
Öffentliche Grünflächen	88 m ²	ca.	4,1 %
Nettobaufläche Allgemeines Wohngebiet	1.712 m ²	ca.	79,7 %

6.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Marktgemeinde Reichenberg ist Verfahrensträgerin und Eigentümerin der zu ändernden Fläche.

6.5 Verwirklichung der Baumaßnahme

Die Umsetzung der Baumaßnahmen wird unverzüglich nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes angestrebt.

7. Grünordnung

7.1 Rechtsgrundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Nach der gesetzlichen Definition im Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe die Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft – qualitativ, quantitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet - erreicht werden kann.

Die Gemeinden sind nach § 1a Abs.3 BauGB 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.

Wesentliche Ziele der Grünordnungsplanung sind:

- Die weitgehende Erhaltung von Grünbeständen,
- der Schutz von gesetzlich geschützten sowie amtlich kartierter Biotopen sowie weiterer hochwertiger Flächen,
- die Minimierung der Negativwirkungen einer geplanten Bebauung,
- die Planung und Schaffung öffentlicher, naturnaher und gestalteter Grünflächen zur Erholungsnutzung,
- die Begrünung der Straßenräume,
- die Formulierung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eines Plangebietes.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung erhalten die grünordnerischen Festsetzungen verbindliche Rechtskraft. Der Grünordnungsplan, einschließlich des Teils der Grünordnung in der Begründung, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

7.2 Datengrundlage

- Die aktuelle Katasterkarte
- Die Lage der bestehenden Anbindung
- Die aktuelle Aufnahme Biotoptypen
- Artenbiotopschutzprogramm
- Bayerische Vermessungsverwaltung
- GeoFachdatenAtlas des Bodeninformationssystems Bayern

7.3 Übergeordnete Planungen und Ziele

7.3.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt am zentralen östlichen Ortsrand von Uengershausen. Es schließt südwestlich und nordwestlich an bestehende Wohngebietsflächen an. In südöstlicher Richtung grenzt das Plangebiet an eine Erschließungsstraße (Birkenweg) sowie nördlich und nordöstlich an begrünte Randbereiche und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

7.3.2 Schutzgebiete

Im Folgenden werden die im näheren Umgriff vorhandenen Schutzgebiete aufgezeigt und ihre Lage in Bezug auf das bestehende Planungsgebiet dargestellt.



Abbildung 5: Übersicht der Schutzgebiete aus GeoFachdatenAtlas des Bodeninformationssystems Bayern bearbeitet BORST Architektur & Sachverständigenbüro

Rot schraffiert:	amtliche Biotopkartierung
Braun schraffiert:	Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Irtenberger und Guttenberger Wald (Natura 2000)
Gelb umrandet:	Wohngebietsfläche „Östlicher Birkenweg“

7.3.3 Flächennutzungsplan

Die Entwicklung des Bebauungsplanes („Östlicher Birkenweg“) für Wohngebietsflächen entsteht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Reichenberg.

7.3.4 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation entspricht in diesem Gebiet einem (Flattergras)-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald (Quelle: Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns, Stand Juli 2012)

7.3.5 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet gehört zu den Mainfränkischen Platten, zur Untereinheit Ochsenfurter Gau und Gollachgau

7.4 Ermittlung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Eingriffsregelung

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,21 ha für die eine weitere Wohnbebauung zugelassen wird. 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.

Dennoch ist im Rahmen des Planvollzugs mit einer weiteren Verschlechterung für die Schutzgüter des Naturhaushaltes auszugehen. Unabhängig davon gilt das Artenschutzrecht unmittelbar, der bei der Realisierung selbstverständlich beachtet wird. Die Baufeldfreilegung hat außerhalb der Brut- und Setzzeit zu erfolgen.

Insbesondere durch den Erhalt der bestehenden Bäume und Sträucher und deren Ergänzung durch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Privatgrund ist nicht mit artenschutzrechtlichen Tatverbotsbeständen im Plangebiet oder für die umliegenden Flächen zu rechnen, die von der Planung ausgehen.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. In Satz 6 des Absatzes 3 wird ergänzend ausgeführt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (der sog. "Baurechtskompromiss"). Hierauf nimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in der Weise Bezug, dass bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe im Sinne des vorgenannten Baurechtskompromisses zu werten sind. Diese gesetzliche Regelung ist gem. § 13b BauGB auf den vorliegenden Bebauungsplan zu übertragen. Mit Blick auf die geringe Größe des Planbereichs und seiner allgemeinen Bedeutung für die Schutzgüter von Natur und Landschaft, greift die Gemeinde die gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gegebene Möglichkeit auf und verzichtet begründeter Maßen auf eine Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

Eine Minimierung des Eingriffs erfolgt durch die Begrenzung der Bodenversiegelung auf ein Maß von 0,4 (GRZ) sowie der Nutzung der vorhandenen Erschließung („Birkenweg“). Zur Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen ist der vorhandene Oberboden vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.

Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden.

Achtung des Vermeidungsgebots

Die Beachtung des Vermeidungsgebotes gemäß des § 15 Abs. 1 BNatSchG erfordert vermeidbare Eingriffe mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können, zu unterlassen. Die Gemeinden sind nach § 1a Abs. 2 BauGB gehalten, Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln.

7.4.1 Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung:

Die hier beanspruchten Böden sind typisch für die Mainfränkische Platte. Abdeckungen mit Löß, Lehm oder Verwitterungsböden des Muschelkalks zeigen eine mittlere Fruchtbarkeit. Im Bereich des Ochsenfurter Gollachgaus besitzen die Böden eine hohe Bonität. Eine auf kleinteiligen Flächen aufgeteilte landwirtschaftliche Hauptnutzung ist dem leichten Relief der Landschaft geschuldet.

Bewertung / Bedeutung:

Die Filtereigenschaften des anstehenden Bodens in Bezug auf Wasser oder Schadstoffe sind in der Regel hoch. Das Plangebiet ist bislang, bis auf den Bereich der bestehenden Erschließungsstraße „Birkenweg“ komplett unversiegelt. Daher stellt die Versiegelung den Verlust an Bodenfunktionen dar, wie die der Filterfunktion.

7.4.2 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser:

Kein permanent wasserführendes Gewässer im Planungsgebiet vorhanden.

Grundwasser:

Kein Trinkwasserschutzgebiet im Planungsgebiet vorhanden.

Bewertung / Bedeutung:

Für den Naturhaushalt hat das Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Wasser im Allgemeinen nur eine geringe Bedeutung, da keine Gewässer direkt betroffen sind. Beeinträchtigungen entstehen durch die Versiegelung des Bodens und der somit einhergehenden Verringerung von Grundwasserneubildung in diesem Bereich.

7.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Für die Planfläche wurde FABION GbR aus Würzburg beauftragt, eine Begehung zur Feststellung geschützter Bereiche vorzunehmen.

Die Potentialanalyse von FABION GbR vom 25.01.2023 liegt dieser Begründung als Anlage 1 bei.

Beschreibung:

Für das Vorhaben muss lediglich in eine intensiv genutzte Wiese eingegriffen werden.

Ein Quartierbaum im Geltungsbereich bietet Quartierstrukturen sowohl für Fledermäuse als auch für höhlenbrütende Vögel. Der Erhalt des Baumes ist im Bebauungsplan festgesetzt. Durch Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz umliegender Gehölze inklusive dieses ökologisch wertvollen Quartierbaums, kann das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Bewertung:

Dem Vorhaben stehen keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

7.4.4 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung:

Die jährlichen Niederschläge liegen im Plangebiet unter 550 mm, die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8 – 9 °C. Als Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche trägt die Wiese aufgrund ihrer Größe nur gering zum örtlichen Klima bei.

Bewertung:

Heckenstrukturen im nachbarlichen Umfeld (werden nicht beeinträchtigt) sowie die Wiesenflächen haben auf das Kleinklima eine kühlende Wirkung, die durch Versiegelung und Bebauung (wenn auch in geringem Maß) eingeschränkt wird.

7.4.5 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Beschreibung:

Die Planfläche befindet sich am zentralen östlichen Ortsrand von Uengershausen, schließt unmittelbar an das bestehende Siedlungsgebiet an, ist dreiseitig vom ihm eingebettet

(Lückenschluss) und wird gut in die Landschaft integriert, so dass von keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgegangen werden kann.

Bewertung / Bedeutung:

Durch die Nutzung der Flächen für Wohnbebauung entsteht in dem Planungsbereich eine Bebauung mit relativ freien Bebauungsstrukturen, die sich aufgrund bestehender Eingrünungsmaßnahmen gut in die Landschaft integriert und einen eingegrünten Ortsrand ausbildet.

7.4.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Für das Wohn- und Wohnumfeld der Menschen hat die Fläche aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliche Fläche eine geringe Bedeutung. Für die Naherholung bleiben die Wegeverbindungen komplett erhalten. Eine hohe Bedeutung für den Menschen kann den Flächen nicht zugesprochen werden.

Bewertung:

Es sind nur geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten, da die Wegeverbindungen alle erhalten bleiben.

7.5 Auswirkung des Vorhabens

Durch die Planung werden zusätzlich Eingriffe, wenn auch nur im geringen Umfang, in die Schutzgüter des Naturhaushaltes ermöglicht, da bisher unbebaute Flächen für Versiegelungen herangezogen werden. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Darüber hinaus sind die im Bebauungsplan durch Planzeichen I.12 und I.13 festgesetzte Erhaltung der Bäume und Sträucher als Maßnahmen zur Sicherung des Bestandes und zur Minimierung der Eingriffe zu verstehen, auch wenn ein Ausgleich für die Planung nicht erforderlich ist.

Durch die Planung wird sich die tatsächliche Überbauung in dem Bereich von Uengershausen erhöhen, da ein neues Baugrundstück zur Verfügung gestellt wird auf dem voraussichtlich drei Wohneinheiten entstehen werden. Planungsrechtlich ist mit einer Zunahme der Überbauung zu rechnen. Die zusätzliche Menge an Niederschlagswasser kann oberflächennah zum Teil auf den Grundstücken im Plangebiet versickert und über einen Entwässerungsgraben entlang des Birkenwegs dem lokalen Wasserhaushalt wieder zur Verfügung gestellt werden.

7.6 Grünordnerische Maßnahmen

Im Folgenden werden grünordnerische Maßnahmen aufgelistet, die dem Bebauungsplan zu entnehmen sind und die Grundlagen für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes darstellen.

7.6.1 Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlicher Grünfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird Folgendes festgesetzt:

- Acer platanoides (alternative Baumarten siehe Kapitel 7.7), Mindestqualität: H 3xv mDb StU 14-16 cm
- Die Grünflächen im Unterwuchs der Bäume sind extensiv durch Grünlandnutzung anzusäen.
- Bepflanzung mit autochthonen Gehölzen (Bäume und Sträucher) und Einsaat von autochthonem Saatgut auf den Grünflächen.
- Die Pflege der Grünflächen soll durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 15. Juli) erfolgen.

7.7 Pflanzgebot

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9. Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Verwendung von standortgerechten Gehölzen

Pflanzenliste

Unter folgenden Gehölzarten besteht u.a. Auswahl:

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betuls	Hainbuche
Cydonia oblonga	Quitte
Fagus sylvatica	Rot- Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus domestica	Kultur-Apfel
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Pyrus pyraeter	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sobus torminalis	Elsbeerbaum
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gew. Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Gew. Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Gewöhnliche Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Liste nur mit einheimischen und standortgerechten Arten erweiterbar.

Obstbaum-Hochstämme (Apfel, Birne, Zwetschge)

Siehe Sortenliste: „Empfehlenswerte Sorten für Streuobst in Mainfranken“ des Landschaftspflegeverband Würzburg und Streuobst Mainfranken. Quelle: <http://www.streuobst-mainfranken.de>

8. Artenschutz

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen mit Bezug zum Artenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB betreffen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Insbesondere zur Sicherung, Optimierung oder Neuschaffung von Lebensstätten relevanter Tier- oder Pflanzenarten. Eine detaillierte Auflistung ist im Bebauungsplan in den Festsetzungen durch Text II. 6.1.2 enthalten.

9. Denkmalschutz

In der unmittelbaren Nähe des Plangebietes in nordwestlicher Richtung befindet sich ein Bodendenkmal (Denkmalnummer D-6-6225-0331). Es handelt sich hierbei um eine Siedlung der Linearbandkeramik und der Latènezeit. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

10. Immissionsschutz

Änderungen im Hinblick auf den Immissionsschutz werden nicht vorgenommen. Aufgrund der der Gemeinde vorliegenden Verkehrszahlen für die Staatsstraße 511 sowie unter Bezugnahme der angrenzenden bereits vorhandenen Wohnbebauung ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Das Grundstück befindet sich im Einwirkungsbereich auch weiterhin landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die Immissionen sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.