

Markt: Reichenberg
Landkreis: Würzburg
Ortsteil: Uengershausen



Entwurf in der Fassung vom 25.04.2023

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan „Südlicher Ortsteil Uengershausen“
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	8
4.	Beschreibung des Planungsgebietes	8
4.1	Allgemein	8
4.2	Planungsgrundlagen	8
5.	Städtebau	9
5.1	Städtebauliches Konzept	9
5.2	Art der baulichen Nutzung	9
5.2.1	Bauweise	10
5.2.2	Grundflächenzahl (GRZ)	10
5.2.3	Geschossflächenzahl (GFZ)	11
5.2.4	Anzahl der Geschosse	11
5.2.5	Bebauung	11
5.2.6	Randeingrünung	11
5.2.7	Garagen oder Carports	11
5.2.8	Oberflächenwasser	11
5.2.9	Höheneinstellung der Gebäude	11
5.2.10	Dachgauben und Dacheindeckungen	12
5.2.11	Einfriedungen	12
5.2.12	Geländeänderungen	12
5.2.13	Stützmauern	12
5.2.14	Unzulässige Anlagen	12
5.2.15	Abstandsflächen	12
6.	Erschließung	12
6.1	Verkehrsanbindung	12
6.2	Ver- und Entsorgung	13
6.2.1	Entwässerung	13
6.2.2	Trinkwasserversorgung	13
6.2.3	Energieversorgung / Telekommunikation	13
6.3	Planungsumfang (Fläche und Struktur)	13
6.4	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	13
6.5	Verwirklichung der Baumaßnahme	14
7.	Grünordnung	14
7.1	Rechtsgrundlagen	14
7.2	Datengrundlage	15
7.3	Übergeordnete Planungen und Ziele	15
7.3.1	Lage im Raum	15
7.3.2	Schutzgebiete	15
7.3.3	Flächennutzungsplan	16
7.3.4	Potentielle natürliche Vegetation	16
7.3.5	Naturräumliche Gliederung	16
7.4	Ermittlung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft	16
7.4.1	Schutzgut Boden	18
7.4.2	Schutzgut Wasser	18
7.4.3	Schutzgut Arten und Lebensräume	18
7.4.4	Schutzgut Klima / Luft	19
7.4.5	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	19

7.4.6	Schutzgut Mensch	20
7.5	Auswirkung des Vorhabens	20
7.6	Grünordnerische Maßnahmen.....	20
7.6.1	Grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund.....	20
7.7	Pflanzgebot.....	21
8.	Artenschutz.....	22
9.	Denkmalschutz	22
10.	Immissionsschutz	22

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Amtl. Karte des Bayerischen Landesvermessungsamtes München, bearbeitet von BORST Architektur & Sachverständigenbüro	4
Abb. 2.1:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, 4. Änderung (Gesamtüberarbeitung), Quelle: Markt Reichenberg, bearbeitet von BORST Architektur & Sachverständigenbüro.....	6
Abb. 2.2:	Ausschnitt aus dem später redaktionell zu ändernden Flächennutzungsplan, Quelle: Markt Reichenberg, bearbeitet von BORST Architektur & Sachverständigenbüro.....	7
Abb. 3:	Auszug aus dem Bebauungsplan „Südlicher Ortsteil Uengershausen“, WA-Gebiet	9
Abb. 4:	Ursprungszustand Flurnummer 171/1 und 173/1 (Streuobstwiese), 171/2 (Gartengrundstück) Quelle: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg mit Orthofoto, bearbeitet von BORST Architektur & Sachverständigenbüro	10
Abb. 5:	Übersicht der Schutzgebiete aus GeoFachdatenAtlas des Bodeninformationssystems Bayerns, bearbeitet von BORST Architektur & Sachverständigenbüro	16

Anlagen

- Anlage 1 Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von FABION GbR
vom 06.04.2023, 31 Seiten
- Anlage 2 Begehungsprotokoll vom Büro für Faunistik und Umweltbildung (BFU)
Dipl.-Biol. Jürgen Thein vom 10.02.2021, 12 Seiten

Übersichtsplan

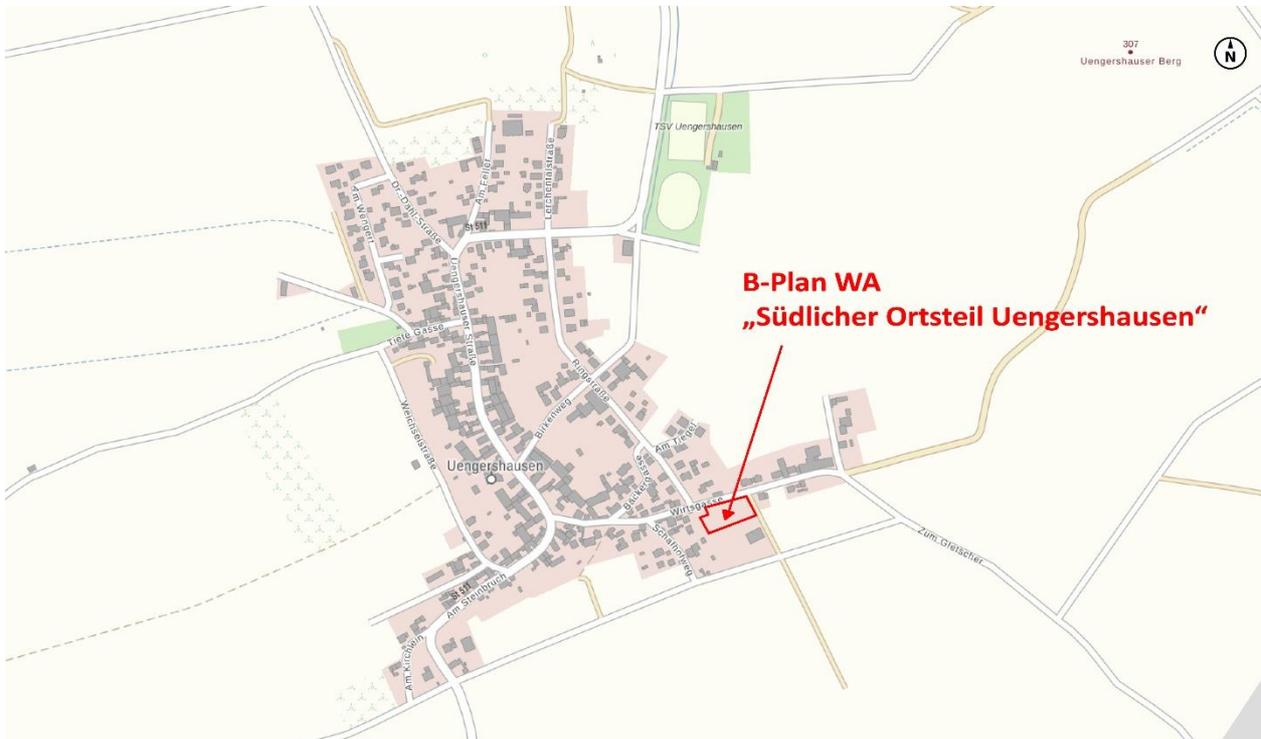


Abbildung 1: Amtliche Karte des Bayerischen Landesvermessungsamtes München, bearbeitet von BORST Architektur & Sachverständigenbüro

1. Allgemeines

Uengershausen ist ein Gemeindeteil des Marktes Reichenberg im unterfränkischen Landkreis Würzburg. Uengershausen liegt im Südwesten des Reichenberger Gemeindegebiets. Im Norden ist Reichenberg selbst zu finden, während im Nordosten Lindflur und weiter nordöstlich der Würzburger Stadtteil Rottenbauer gelegen ist. Südöstlich erhebt sich der Reichenberger Ortsteil Albertshausen. Südlich beginnt das Gemeindegebiet von Geroldshausen. Der Westen wird dagegen vom gemeindefreien Gebiet Guttenberger Wald eingenommen. Der Gemeindeteil Uengershausen befindet sich ca. 11 km südlich des Stadtzentrums der Stadt Würzburg.

Gemäß Regionalplan für die Region Würzburg zählt der Markt Reichenberg zum Verdichtungsraum um das Regionalzentrum Würzburg, dem unter anderem kleinräumliche Versorgungsfunktionen zugewiesen wurden, welche gleichzeitig Funktionen aus dem Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit und der Sicherung der Daseinsvorsorge beinhalten. Erreichbar über die Bundesstraße 19 Würzburg – Giebelstadt und die Staatsstraße 511 Reichenberg - Geroldshausen ist der Gemeindeteil Uengershausen gut an das Fernstraßennetz angeschlossen. Er besitzt als einziger Gemeindeteil keinen direkten Anschluss an die Bundesstraße B 19.

Der Markt Reichenberg möchte im Ortsteil Uengershausen eine maßvolle Wohnsiedlungstätigkeit fördern und entsprechend vermehrter Anfragen Bauplätze für Einheimische als auch Wohnraumsuchenden aus dem Kreis Würzburg /Ochsenfurt bieten.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, eine Wohnnutzung auf einer Fläche von ca. 0,26 ha vorzubereiten, die mindestens von drei Seiten von Wohnbebauung umgeben ist.

Es handelt sich bislang um ein Dorfgebiet. Dabei unterschreitet die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. 1.048 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. 1,9 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 als Flächen für Dorfgebiete (MD) gem. § 5 BauNVO. Diese dienen der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe sowie der Versorgung der Bewohner dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange und Entwicklungsmöglichkeiten der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Eine Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist für den Planbereich gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB des Bebauungsplanes in Flächen für ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO erforderlich und wird im Rahmen einer Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Rechtskraft des Bebauungsplans angepasst, so dass dem vorgenannten Entwicklungsgebot entsprochen wird.

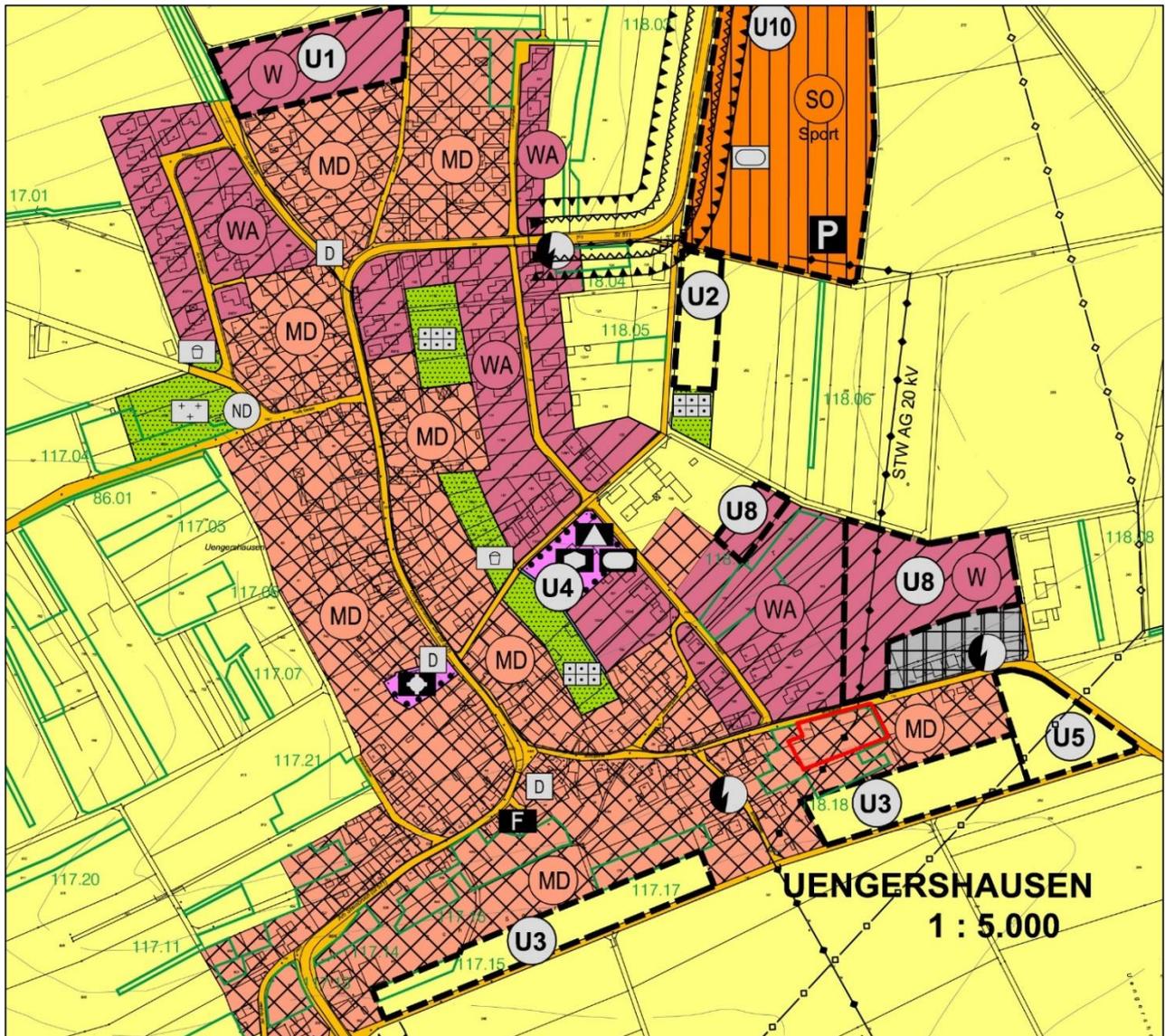


Abbildung 2.1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, 4. Änderung (Gesamtüberarbeitung),
Quelle: Markt Reichenberg, bearbeitet BORST Architektur & Sachverständigenbüro

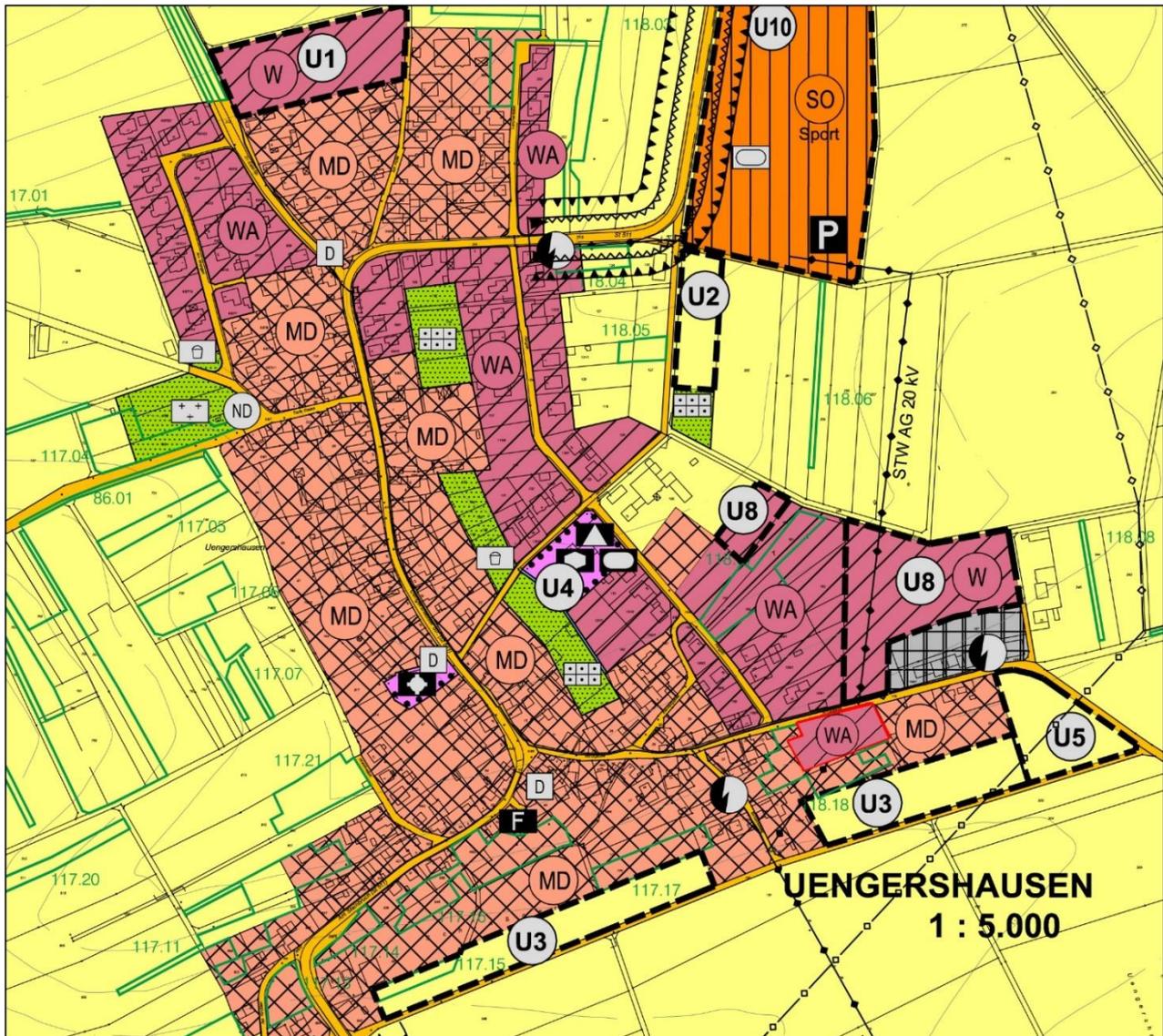


Abbildung 2.2: Ausschnitt aus dem später redaktionell zu ändernden Flächennutzungsplan,
Quelle: Markt Reichenberg, bearbeitet BORST Architektur & Sachverständigenbüro

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 südlichen 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). Zur Eingriffsminderung sollen die bereits bestehenden Bäume im Biotop entlang der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erhalten bleiben und geschützt werden.

Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Wirtsgasse.

4. Beschreibung des Planungsgebietes

4.1 Allgemein

Das überplante Gelände liegt am südlichen Dorfrand des Gemeindeteils Uengershausen und wird über die bereits bestehenden Straße Wirtsgasse erschlossen.

In nördlicher, östlicher, westlicher und südwestlicher Richtung grenzt das Plangebiet direkt an die vorhandenen Siedlungsstrukturen von Uengershausen an. Im Süden erfolgt ein Wechsel über begrünte Randbereiche der Siedlungsstruktur zu landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umschließt die Flurnummern 171/1, 171/2, und 173/1 der Gemarkung Uengershausen.

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 Privateigentum befindlichen Grundstücke
- Die bestehenden Biotopstrukturen.

5. Städtebau

5.1 Städtebauliches Konzept

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsteil Uengershausen“ wird eine dringend erforderliche Fläche für Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) geschaffen.

Die Erschließung der Fläche für das Allgemeine Wohngebiet auf den Flurstücknummern 171/1, 171/2 und 173/1, Gemarkung Uengershausen, ist über die bestehende Straße „Wirtsgasse“ gewährleistet. 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.

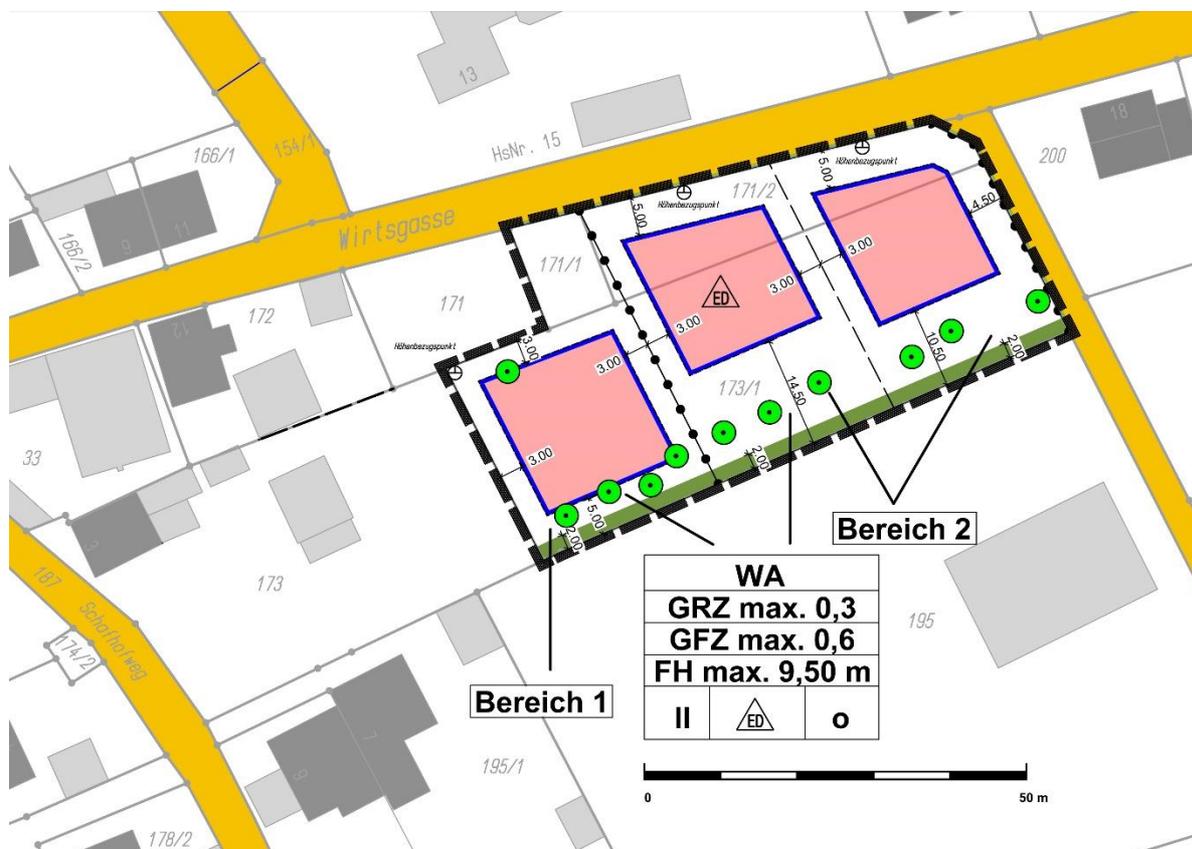


Abbildung 3: Auszug aus dem Bebauungsplan „Südlicher Ortsteil Uengershausen“, WA-Gebiet
BORST Architektur & Sachverständigenbüro

Die Flurstücke 171/1 und 173/1 umfassen eine große Streuobstwiese mit zahlreichen Obstbäumen unterschiedlichen Alters. Das Gartengrundstück im Norden (Flurstück 171/2) weist einige Strukturen von Ablagerungen, Zäunen und Gehölzen auf, sowie offenen Wiesenflächen.



Abbildung 4: Ursprungszustand Flurnummer 171/1 und 173/1 (Streuobstwiese), 171/2 (Gartengrundstück)
Quelle: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg, Flurkarte mit Orthofoto,
bearbeitet von BORST Architektur & Sachverständigenbüro

Die umgebende Bebauung entspricht laut dem wirksamen Flächennutzungsplan Flächen für Dorfgebiete (MD). Eine Anpassung an bestehende Strukturen wird durch die nachfolgenden Festsetzungen ermöglicht.

5.2.1 Bauweise

Im Bereich des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsteil Uengershausen“ 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 0,3 festgesetzt. Dies entspricht den Maßgaben des § 17 BauNVO.

5.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 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 Randeingrünung

An der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsteil Uengershausen“ ist eine artenreiche Randeingrünung durch heimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen (mind. 50% Blühholzanteil) durchzuführen in Form von zweireihiger Bepflanzung gemäß Pflanzliste (siehe Kapitel 7.7).

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 Bauweise, erreicht. Garagen und Carports dürfen mit einem Flachdach errichtet werden, wobei das Flachdach mit einer geschlossenen Attika ausgebildet werden muss und extensiv zu begrünen ist.

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 Mischsystem 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 Baustrukturen 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. Die Baufelder haben je einen eigenen Höhenbezugspunkt.

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 0,80 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.

An das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos anzuschließen. Ausnahmen bilden im Zuge der Erschließungsplanung angelegte gemeinschaftliche Böschungen bzw. Mauern.

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.

5.2.16 Sichtdreieck

Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung, Bewuchs, Einfriedung o.ä. höher als 0,80 m über OK Straße freizuhalten.

6. Erschließung

6.1 Verkehrsanbindung

Die Erschließung ist durch die bereits vorhandene öffentliche Straßenverkehrsfläche „Wirtsgasse“ 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 Mischsystem und 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 „Wirtsgasse“ 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 „Wirtsgasse“ umzusetzen.

6.3 Planungsumfang (Fläche und Struktur)

Gesamtfläche	2.627 m ²	ca.	100,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0 m ²	ca.	0,0 %
Öffentliche Grünflächen	0 m ²	ca.	0,0 %
Nettobaufläche Allgemeines Wohngebiet	2.627 m ²	ca.	100,0 %

6.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Marktgemeinde Reichenberg ist Verfahrensträgerin. Die Flurstücke befinden sich im Privateigentum. Die Kostenübernahme wurde gesichert.

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 südlichen Ortsrand des Gemeindeteils Uengershausen und wird über die bereits bestehende Straße Wirtsgasse erschlossen. In nördlicher, östlicher, westlicher und südwestlicher Richtung grenzt das Plangebiet direkt an die vorhandenen Siedlungsstrukturen von Uengershausen an. Im Süden erfolgt ein Wechsel über begrünte Randbereiche der Siedlungsstruktur zu landwirtschaftlich genutzten 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 „Südlicher Ortsteil Uengershausen“

7.3.3 Flächennutzungsplan

Die Entwicklung des Bebauungsplanes („Südlicher Ortsteil Uengershausen“) für Wohngebietsflächen entsteht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Reichenberg. Eine Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist für den Planbereich gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB des Bebauungsplanes in Flächen für ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO erforderlich und wird im Rahmen einer Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Rechtskraft des Bebauungsplans angepasst, so dass dem Entwicklungsgebot entsprochen wird.

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. 0,26 ha für die eine weitere Wohnbebauung zugelassen wird. Die Fläche wird aktuell größtenteils als Streuobst- und Gartenfläche genutzt.

Nach Auswertung des verbindlichen Regionalplanes Region Würzburg (2) sowie der Umweltkarten bestehen für den Planbereich und seine unmittelbare Umgebung keine Schutzgebiete.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop mit der Biotopteilflächen Nummer 6225-0117-018. Diese enthält Streuobstbestände am Süd- und Südwestrand von Uengershausen, die Privateigentum sind.

Der primäre Konflikt durch das geplante Wohngebiet entsteht durch Überbauung von Lebensraum und Verlust an Bodenfunktionen. Dazu zählen sowohl die reine Bebauung durch die Wohnhäuser, als auch die weiteren möglichen Maßnahmen wie Versiegelung, die in diesem Falle geringer ausfällt, da die komplette Erschließung über die bereits vorhandene Wirtgasse erfolgt (Gebot der Flächenminimierung).

Eine besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist durch den Altbaumbestand (besondere Habitatbäume) gegeben und wurde durch von Herrn Dipl.-Biol. Jürgen Thein, Büro für Faunistik und Umweltbildung, sowie FABION GbR geprüft. Die aufgelisteten Ersatz- bzw. Kompensationsmaßnahmen sind als örtliche Einzelmaßnahmen verpflichtend umzusetzen.

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.

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 teilweisen Erhalt der bestehenden Bäume und deren Ergänzung durch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Privatgrund in Kombination mit den verbindlich festgelegten Ersatz- bzw. Kompensationsmaßnahmen ist nicht mit artenschutzrechtlichen Tatverbotsbeständen im Plangebiet oder für die umliegenden Flächen zu rechnen.

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 0,3 (GRZ) sowie der Nutzung der vorhandenen Erschließung („Wirtsgasse“).

Zur Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen ist der vorhandene Oberboden vor Baubeginn abzuschieben 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 Gollachgau 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 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 wurden Herr Dipl.-Biol. Jürgen Thein, Büro für Faunistik und Umweltbildung aus Haßfurt und FABION GbR aus Würzburg beauftragt, Begehungen zur Feststellung geschützter Bereiche vorzunehmen.

Der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von FABION GbR vom 06.04.2023, sowie das Begehungsprotokoll mit Auswertung vom Büro für Faunistik und Umweltbildung Jürgen Thein vom 10.02.2021 liegen dieser Begründung als Anlage 1 und 2 bei.

Beschreibung:

Für das Vorhaben wird in eine Streuobstfläche (Flurstück 171/1, 173/1) und eine Gartenfläche (171/2) eingegriffen.

Bewertung:

Mehrere Habitatbäume im Geltungsbereich bieten möglicherweise Quartierstrukturen sowohl für Fledermäuse als auch für höhlenbrütende Vögel.

Durch Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kann das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei einer Betroffenheit von Quartierbäumen

ausgeschlossen werden. Hierfür sollen die relevanten Stammstücke umgesetzt, sowie mehrere künstliche Ersatzquartiere ausgehängt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Maßnahmen mit einem Vorlauf von ca. 1 Jahr vor Baubeginn umzusetzen sind.

Eine Betroffenheit der Zauneidechse kann nicht ausgeschlossen werden und ist vor Baubeginn fachgutachterlich zu prüfen. Um eine Betroffenheit auszuschließen, bedarf es mindestens einer viermaligen Begehung bei geeigneter Witterung. Dies betrifft hauptsächlich das Gartengrundstück Flurstück 171/2. Sollten die Begehungen keine Hinweise auf ein Vorkommen der Zauneidechse liefern, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig; ansonsten müssen weitere Maßnahmen zum Schutz dieser Art getroffen werden.

Ökologische Baubegleitung

Die Überwachung, Dokumentation und Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere für die fachliche Begleitung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bezüglich der Habitatbäume sowie im Falle eines Nachweises bezüglich der Zauneidechsen. Eine entsprechend qualifizierte Person bzw. ein qualifiziertes Fachbüro ist der Unteren Naturschutzbehörde zu melden. Die Durchführung der Maßnahmen ist zu dokumentieren und spätestens bis zum 31.10. des jeweiligen Jahres an die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.

Unter Einhaltung dieser Maßnahmen stehen dem Vorhaben keine artenschutzrechtlich relevanten 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. Die als Streuobst- und Gartenfläche genutzten Bereiche tragen aufgrund ihrer Größe nur gering zum örtlichen Klima bei.

Bewertung:

Die kühlende Wirkung auf das Kleinklima wird durch die Versiegelung und Bebauung (wenn auch in geringem Maß) eingeschränkt.

7.4.5 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Beschreibung:

Die Planfläche befindet sich am südlichen 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 eingegrüneten Ortsrand ausbildet.

7.4.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Für das Wohn- und Wohnumfeld der Menschen hat die Fläche aufgrund der Nutzung als private Streuobst- und Gartenfläche 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 der im Bebauungsplan durch Planzeichen I.14 festgesetzte Schutz und Erhalt der Bäume 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.

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 privatem Grund

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

- Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes je angefangener 200 m² neu versiegelter Fläche (Mindestqualität H 3xv StU 14-16 ohne Standortvorgabe)
- Anlage von standortgerechten Sträuchern, Bäumen sowie Obstbäumen. Eine artenreiche Randeingrünung durch heimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen (mind. 50% Blühgehölzanteil) ist durchzuführen in Form von zweireihiger Bepflanzung gemäß Pflanzliste (siehe Kapitel 7.7)
- Bestehenden Bäume im Biotop entlang der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind zu schützen und zu erhalten. Sie dienen unter anderem der Umsetzung möglicher CEF-Maßnahmen.

Die Bauherren sind darauf hinzuweisen, dass die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Maßnahmen auf privatem Grund von ihnen im Herbst / Winter nach Baufertigstellung umzusetzen sind, sowie das Anlegen von Steingärten (Schotter oder Steinschüttungen insbesondere auf Folien / Vlies ohne zahlreiche Pflanzen für karge Lebensräume) unzulässig ist.

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 pyraster	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. 6.2 enthalten.

9. Denkmalschutz

Bislang sind im Planungsbereich keine erfassten Bodendenkmäler bekannt. Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodenaltertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen.

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. Auch mit einer Überschreitung der zulässigen Lärmimmissionen durch den in der näheren Umgebung liegenden Gewerbebetrieb (Kunststoffverarbeitung) wird laut Gutachten von 2015 nicht gerechnet.

Die Grundstücke des Planbereiches befinden sich im Einwirkungsbereich auch weiterhin landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die Immissionen sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.