

Markt: Reichenberg  
Kreis: Würzburg

Stand 15.11.2022



## VORENTWURF

### Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

## 14. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Reichenberg

Im Parallelverfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Guttenberger Grund II Teil B

**BORST**

ARCHITEKTUR & SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

## Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis .....	2
Anlagen .....	2
1. Planungserfordernis.....	3
2. Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen.....	4
3. Lage im Raum .....	7
3.1 Landes- und Regionalplanung .....	7
3.1.1 Landesplanung.....	7
3.1.2 Regionalplan.....	8
3.2 Flächennutzungsplan.....	10
4. Planungsalternativen .....	10
5. Städtebau und Planungskonzept .....	10
5.1 Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen .....	11
5.2 Abwasserbeseitigung.....	11
5.3 Wasserversorgung.....	11
5.4 Energieversorgung.....	11
5.5 Abfallbeseitigung .....	11
5.6 Kommunikation .....	12
5.7 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung.....	12
5.8 Verwirklichung der Baumaßnahme .....	12
6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen.....	12
Artenschutz und Grünordnung .....	13
7. Umweltbericht.....	13
8. Denkmalschutz .....	13
9. Schallschutz .....	13
10. Verfahren.....	14

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, bearbeitet von BORST Architektur & Sachverständigenbüro .....	3
Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 4. Änderungen Fläche für Gemeinbedarf .....	5
Abb. 3: 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung), Quelle: BORST Architektur & Sachverständigenbüro .....	6
Abb. 4: Regionalplan (Regierung von Unterfranken – Regionaler Planungsverband Würzburg II) Quelle: Regionaler Planungsverband Würzburg ,Stand 18.01.2022 .....	9

## Anlagen

- Anlage 1 Umweltbericht (wird nachgereicht)
- Anlage 2 Schalltechnisches Gutachten

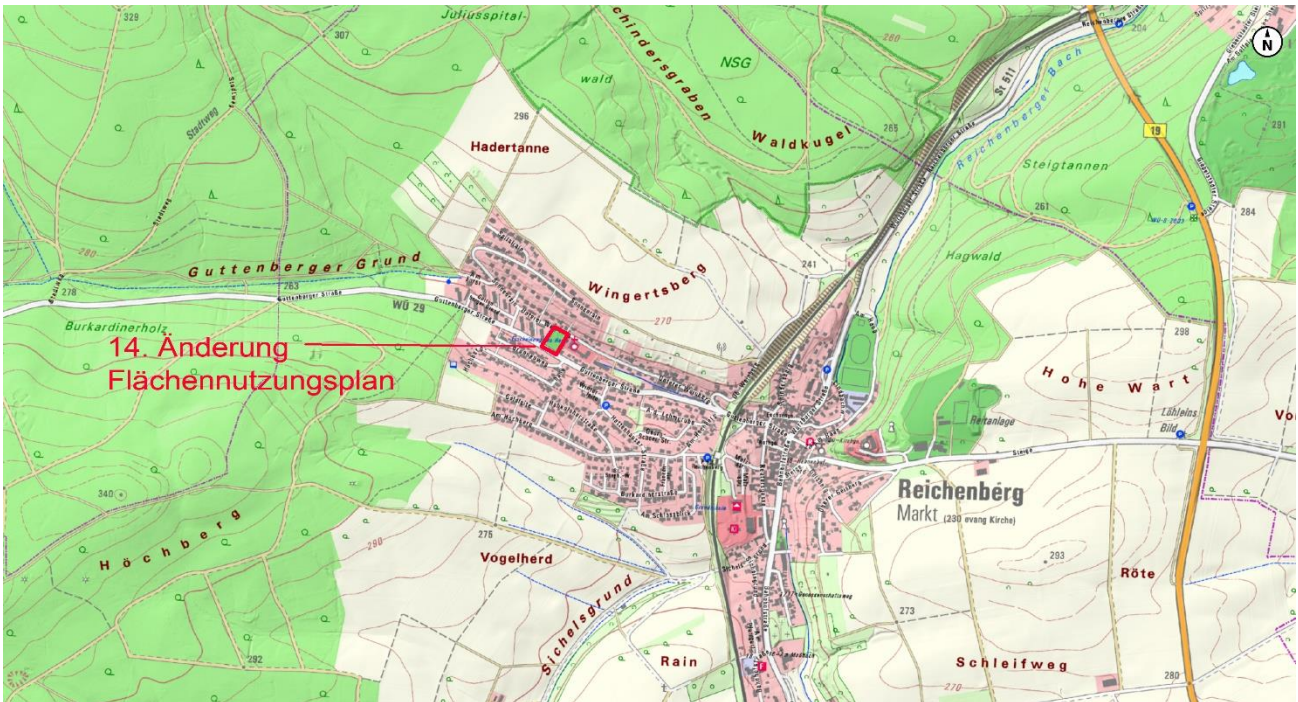


Abbildung 1: Übersichtskarte

Quelle: Bayern Atlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, bearbeitet BORST Architektur & Sachverständigenbüro

## 1. Planungserfordernis

Anhand der steigenden Geburtenzahlen in den letzten Jahren besteht in der Marktgemeinde Reichenberg ein erhöhter Platzbedarf an Kindergartenplätzen. Aus diesem Grund soll in Reichenberg eine neue Kindertagesstätte errichtet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um den ca. 2.450 m<sup>2</sup> großen Bereich als Fläche für Gemeinbedarf festzusetzen und die Nutzung somit zu sichern. Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden, da ein Teilbereich des Gebiets als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist und im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Guttenberger Grund II Teil B“ der vorliegende Bebauungsplan eine Anpassung an aktuelle Regelwerke erfahren soll. Aus diesem Grund umfasst die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Reichenberg nur die Teilfläche, die als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt wird.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich eine bestehende öffentliche Grünfläche, die auf einer Fläche von ca. 2.450 m<sup>2</sup> bislang einen Kinderspielplatz beherbergt. Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 371/4 soll eine Kindertagesstätte mit den zugehörigen Außenspielflächen errichtet werden.

Der Umgriff der Ausweisung für die Flächen für Gemeinbedarf beträgt ca. 0,25 ha.

## 2. Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen

Die im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes überplante Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz dargestellt. Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist daher 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 dieses Bauleitplanes zukünftig ein Eingriff in Natur- und Landschaft zu erwarten ist. Der eigentliche Eingriff erfolgt jedoch erst im Zuge der Umsetzung der verbindlichen weiteren Planungsmaßnahmen bzw. Objekt- und Freianlagenplanungen.

Bei den geplanten Flächen will die Marktgemeinde Reichenberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um eine Gemeinbedarfsfläche für eine notwendige Kindertagesstätte zur Verfügung zu stellen. Im Allgemeinen Wohngebiet bleiben bestehende Strukturen erhalten, es findet keine erweiterte Nachverdichtung statt.

Mit einer Anpassung an aktuelle Regelwerke, sowie die an die Topographie angeglichenen Homogenisierung der Baugrenzverläufe sieht sich der Markt Reichenberg neben der bedarfsorientierten Notwendigkeit der Errichtung einer Kindertagesstätte, in der Pflicht, eine 14. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Bebauungsaufstellung (6. Änderung) durchzuführen.

Um den Bewohnern der Marktgemeinde Reichenberg die notwendige Anzahl an Kindertagesplätzen zur Verfügung stellen zu können, ist die Ausweisung der Fläche für Gemeinbedarf im Bebauungsplan „Guttenberger Grund II Teil B“ ein wichtiger Schritt für die Zukunftssicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Marktgemeinde und wegen der aktuellen Nachfrage dringend geboten.

Um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der geplanten Maßnahmen zu schaffen, hat der Marktgemeinderat Reichenberg am 15.11.2022 beschlossen die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Außerhalb des Änderungsbereiches behält der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Reichenberg uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

Wirksamer Flächennutzungsplan

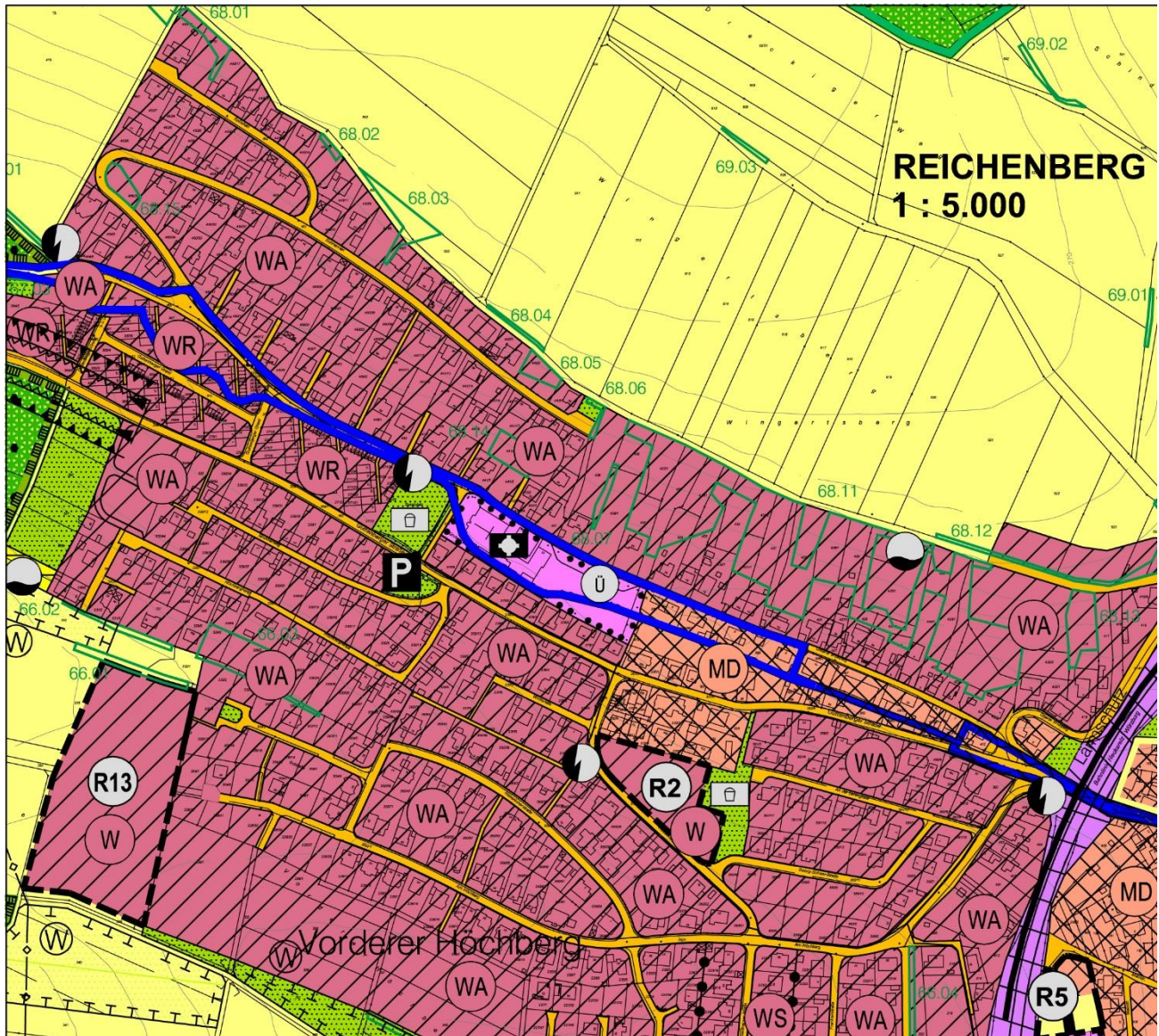


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, 4. Änderung (Gesamtüberarbeitung),  
Quelle: Markt Reichenberg, bearbeitet BORST Architektur & Sachverständigenbüro

## 14. Änderung Flächennutzungsplan

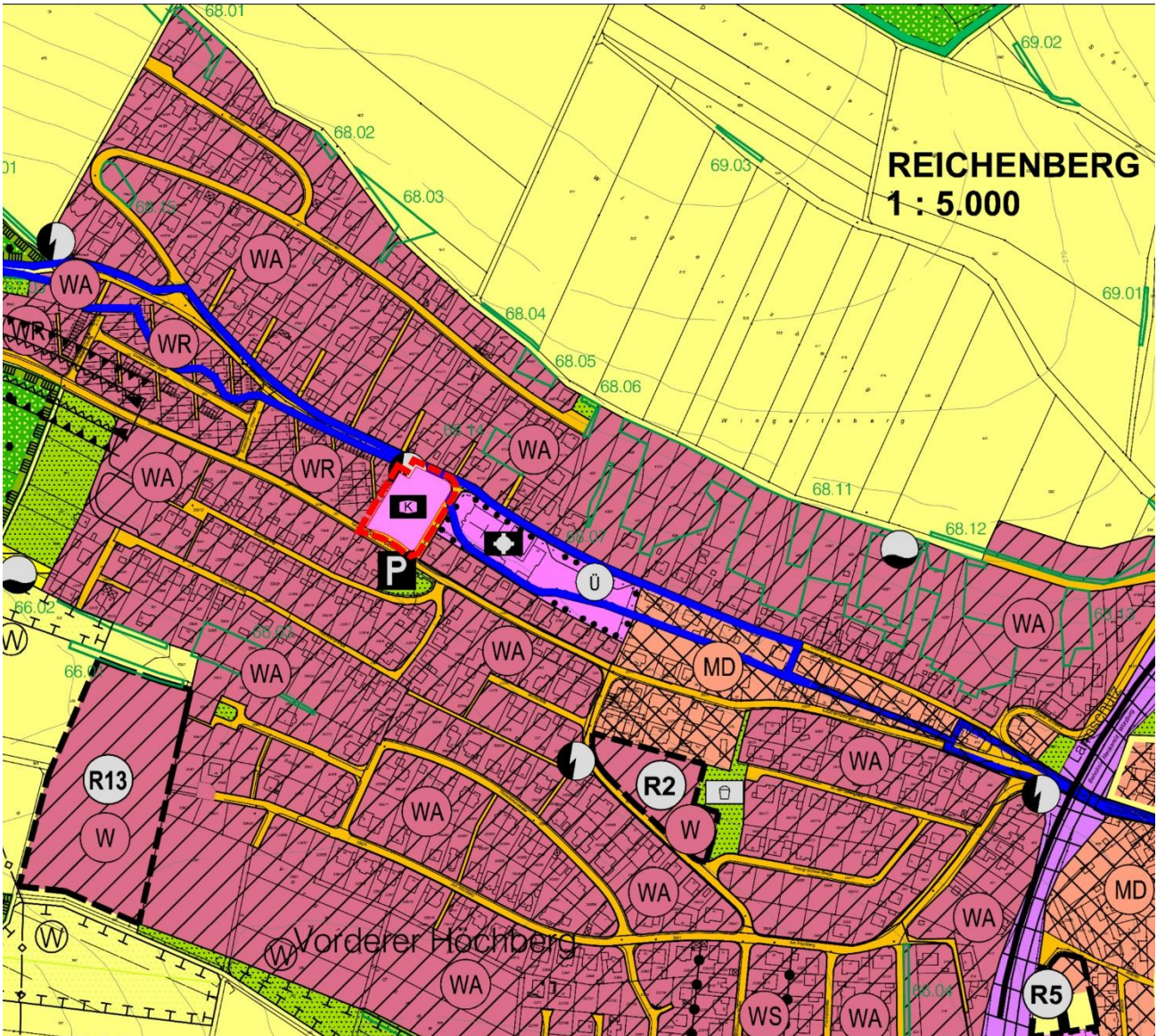


Abbildung 3: 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung),  
Quelle: BORST Architektur & Sachverständigenbüro

Außerhalb des dargestellten Änderungsbereiches behält der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Reichenberg uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

Der Auftrag zur Ausarbeitung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde an das BORST Architektur & Sachverständigenbüro, Kister Straße 15, 97271 Kleinrinderfeld, übertragen.

### **3. Lage im Raum**

Der Markt Reichenberg liegt im südlichen Teil des Landkreises Würzburg des Regierungsbezirkes Unterfranken und grenzt im Norden und Nordosten direkt an den Stadtrand der Stadt Würzburg an. Der Gemeindeteil Reichenberg befindet sich ca. 8 km südlich des Stadtzentrums von 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, Staatsstraße 511 Heidingsfeld - Geroldshausen und die Kreisstraße WÜ 29 Reichenberg - Kist ist der Markt Reichenberg sehr gut an das Fernstraßennetz angeschlossen und besitzt außerdem einen Eisenbahnhaltepunkt.

Das Plangebiet liegt im westlichen Ausläufer Reichenbergs und bildet nördlich der Kreisstraße KR WÜ 29 gelegen den nordwestlichen Ortsrand zu landwirtschaftlich genutzten Flächen aus. Den bislang gültigen räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Guttenberger Grund II Teil B“ umfassend, wird die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches um den Einmündungsbereich der Teilstraße entlang des noch bestehenden Spielplatzes in die Kreisstraße KR WÜ 29 (Guttenberger Straße), zusammen mit dem angrenzenden südlichen Straßenbereich entlang der bestehenden Bushaltestelle, sowie der östlich weiterführende Einmündungsbereich an der Erschließungsstraße „Unterer Weinberg“ (in Richtung Kirche „Zur Erscheinung des Herrn“) erweitert.

In südlicher und östlicher Richtung grenzt das bestehende Gebiet an die vorhandenen Siedlungsstrukturen der Marktgemeinde Reichenberg und im Westen an den Guttenberger Wald an.

### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

#### **3.1.1 Landesplanung**

Im Weiteren werden die Ziele der Landesplanung wie folgt beachtet:

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013 gehört der Markt Reichenberg zum allgemeinen ländlichen Raum. Er ist so zu entwickeln und zu ordnen, dass seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum gesichert wird. Das wichtigste nächstgelegene Mittelzentrum ist Ochsenfurt und Kitzingen. Ansonsten wird der Markt von mehreren Grund- und Mittelzentren umschlossen. Bamberg ist das nächste Oberzentrum und Würzburg das nächste Regionalzentrum.

### **3.1.2 Regionalplan**

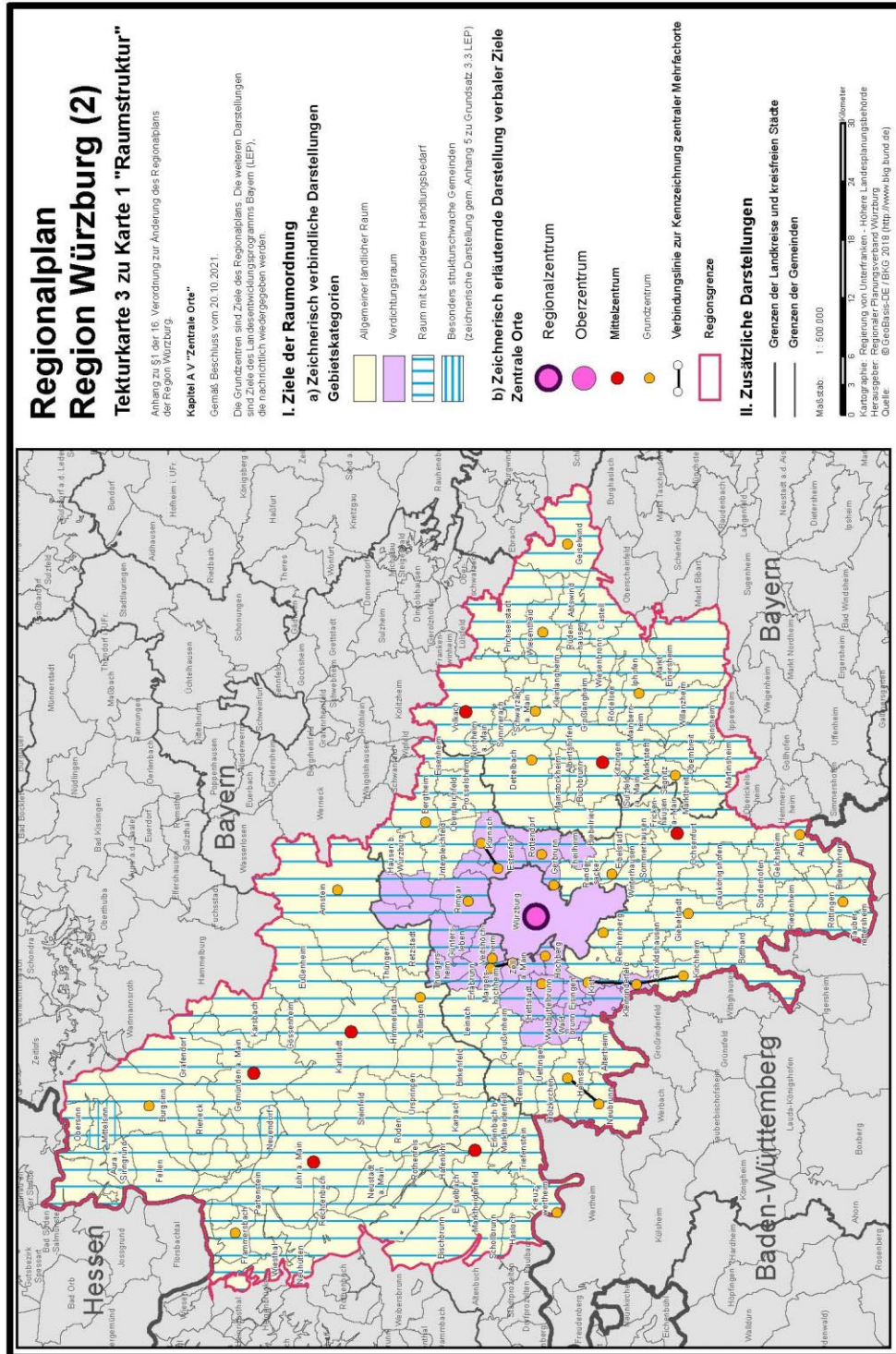
Die Marktgemeinde Reichenberg liegt im Planbereich der Planungsregion Würzburg (2), in einem Bereich der als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet ist. Sie ist als Grundzentrum dargestellt. Als Grundlage dient der aktuelle Regionalplan vom 20.10.2021 mit allen Fortschreibungen.

Der Markt Reichenberg will mit der Ausweisung der oben beschriebenen Fläche zur Sicherung der Grundversorgung beitragen, kommt somit seiner Daseinsvorsorge nach.

Diese Planungsabsicht widerspricht nicht den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung, sondern wird sich förderlich auf die Stärkung des ländlichen Raumes auswirken.



Markt Reichenberg, Landkreis Würzburg



Prof. Dr. Regionalplanung/Region 2/Karte 1/Regionale Änderungen/Option 1/22\_Karte\_1\_20220118\_Option\_1\_enh.mxd Druckdatum: 18.01.2022

Abbildung 4: Regionalplan (Regierung von Unterfranken – Regionaler Planungsverband Würzburg II),  
Quelle: Regionaler Planungsverband Würzburg, Stand 18.01.2022

### **3.2 Flächennutzungsplan**

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 14. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Sinne des § 5 Abs.2 Nr.2a und 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB „Flächen für Gemeinbedarf“ dargestellt.

### **4. Planungsalternativen**

Für die 14. Flächennutzungsplanänderung wurden im Vorfeld eine Alternativflächenprüfung durch die Marktgemeinde Reichenberg durchgeführt.

Die alternativen Flächen für die Errichtung einer Kindertagesstätte sind aus ortplanerischer Sicht nicht besser geeignet, besitzen sie zudem eine zu geringe Fläche oder unvollständige Erschließung. Der Bereich zur Ausweisung der Fläche für Gemeinbedarf (Flurstücknummer 371/4) zeichnet sich durch die guten bereits bestehenden Erschließungsmöglichkeiten und die kurzfristige Verfügbarkeit der Fläche aus.

Innerhalb des Ortes Reichenberg konnte keine sich im Eigentum der Marktgemeinde Reichenberg befindliche vorhandene unbebaute Alternativfläche benötigter Flächengröße und vollständiger Erschließung für die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer Kindertagesstätte herangezogen werden.

Deshalb wird auf die Fläche mit der Flurstücknummer 371/4 zurückgegriffen.

### **5. Städtebau und Planungskonzept**

Die 14. Flächennutzungsplanänderung dient der Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“.

Durch die im Parallelverfahren aufgestellte 6. Änderung des Bebauungsplanes „Guttenberger Grund II Teil B“ wird eine Anpassung an aktuelle Regelwerke implementiert und eine dringend erforderliche Fläche für Gemeinbedarf für den Neubau einer Kindertagesstätte mit ihren zugehörigen Außenspielflächen geschaffen. Im weiteren Planungsbereich des Bebauungsplanes findet keine erweiterte Nachverdichtung statt.

Die Erschließung der Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ mit Flurstücknummer 371/4 ist gewährleistet und bereits vorhanden. Weitere Erschließungsstraßen sind nicht notwendig und dienen dem übergeordneten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

## **5.1 Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen**

Die Erschließung ist durch die im Baugebiet vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen Reichenbergs gesichert. Südlich des Planbereichs verläuft im direkten Anschluss die Kreisstraße KR WÜ 29 (Guttenberger Straße)

## **5.2 Abwasserbeseitigung**

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.

## **5.3 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das bereits bestehende Trinkwassernetz der Marktgemeinde Reichenberg. Der geplante Neubau der Kindertagesstätte wird daran angeschlossen.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann erst mit der Erschließungsplanung berechnet und nachgewiesen werden. Sollte eine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz nicht möglich sein, muss von dem Betreiber im Bauantrag nachgewiesen werden, auf welche Art das Löschwasser (z.B. über eine Löschwasserzisterne) bereitgestellt wird. Zur Löschwasserbereitstellung wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W405 verwiesen.

## **5.4 Energieversorgung**

Die Energieversorgung erfolgt wie bisher über das bestehende Leitungsnetz des örtlichen Energieversorgungsträgers. Die Energieversorgung wird durch die Mainfranken Netze GmbH, Würzburg, sichergestellt.

Durch die in unmittelbarer Nähe bestehende Trafostation ist von einer ausreichenden Versorgung auszugehen.

## **5.5 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung wird wie bisher durch das Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg Team Orange durchgeführt, sodass eine geregelte Entsorgung sichergestellt werden kann.

## 5.6 Kommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz / Breitbandvernetzung erfolgt wie bisher im bestehenden Gebiet über die örtlichen Versorgungsnetze.

## 5.7 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Marktgemeinde Reichenberg ist Verfahrensträgerin und Eigentümerin der zu ändernden Fläche. Private Eigentumsverhältnisse werden nicht verändert.

## 5.8 Verwirklichung der Baumaßnahme

Die Umsetzung der Baumaßnahmen an der zu ändernden Fläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte wird unverzüglich nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes angestrebt.

## 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen

Die überplanten Flächen der 14. Flächennutzungsplanänderung für die Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ beansprucht ca. 0,25 ha bestehende öffentlicher Grünfläche.

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. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Hinblick auf erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen im Bauleitplanverfahren in der Abwägung 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

Im Rahmen der Kompensationsberechnung gemäß Leitfaden „Eingriffs- und Ausgleichsregelung“ wird für das Plangebiet ein Bedarf an externen Ausgleichsflächen errechnet.

Die genauen Auflagen und zu beachtenden Vorgaben ergeben sich aus der Auswertung des Umweltberichts. Die Untersuchung für den Arten- und Naturschutz (Erstellung eines Umweltberichts) wurde beauftragt, jedoch noch nicht durchgeführt. Der Untersuchungsbericht wird nachgereicht und dient als Grundlage für die zweite Auslage.

Der Umweltbericht ist Bestandteil des Flächennutzungsplanes (siehe Anlage 1).

### **Artenschutz und Grünordnung**

Die genauen Auflagen und zu beachtenden Vorgaben ergeben sich aus der Auswertung des Umweltberichts. Die Untersuchung für den Arten- und Naturschutz (Erstellung eines Umweltberichts) wurde beauftragt, jedoch noch nicht durchgeführt. Der Untersuchungsbericht wird nachgereicht und dient als Grundlage für die zweite Auslage.

Der Umweltbericht ist Bestandteil des Flächennutzungsplanes (siehe Anlage 1).

## **7. Umweltbericht**

Für die 14. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Guttenberger Grund II Teil B“ wurde die Untersuchung für den Arten- und Naturschutz (Erstellung eines Umweltberichts) beauftragt, jedoch noch nicht durchgeführt. Der Untersuchungsbericht wird nachgereicht und dient als Grundlage für die zweite Auslage.

Der Umweltbericht ist Bestandteil des Flächennutzungsplanes (siehe Anlage 1).

## **8. Denkmalschutz**

Bislang sind im Planungsbereich keine erfassten Bodendenkmäler bekannt. Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodentalertümern 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.

## **9. Schallschutz**

Im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (siehe Anlage 2). Es wurden die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen von der angrenzenden Kreisstraße KR WÜ 29 (Guttenberger Straße) auf das mit einer Kindertagesstätte zu bebauende Grundstück prognostiziert. Der dabei festgestellte Verlauf des Orientierungswertes (OW) für

Schallimmissionen in WA-Gebieten von 55 dB(A) am Tag (06:00-22:00 Uhr) bestimmt die maximale Ausdehnung des Baufensters ohne nötige Schallschutzmaßnahmen.

Die mit der Nutzung des Kindergartens verbundenen Geräusche aus dem Parkverkehr der Beschäftigten und Eltern auf den benachbarten Grundstücken wurden ermittelt und unterschreiten an den benachbarten Gebäuden die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete.

Da sich die Nutzung des Kindergartens auf den Tageszeitraum beschränkt, ist nur der Beurteilungszeitraum Tag relevant. Die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm und DIN 18005-1, sowie die Spitzenpegel sind im Tageszeitraum an allen Immissionspunkten im Plangebiet eingehalten.

Ein Immissionsschutzkonflikt ist bei einer entsprechenden Berücksichtigung der Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens nicht zu erwarten.

## 10. Verfahren

Aufstellungsbeschluss / Änderungsbeschluss	vom 15.11.2022
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	vom 17.11.2022
Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit	vom 17.11.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom 24.11.2022 bis 30.12.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom 24.11.2022 bis 30.12.2022
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