

Markt: Reichenberg  
Kreis: Würzburg

Stand 27.06.2023



## ENTWURF

### Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## 6. Änderung des Bebauungsplans „Guttenberger Grund II Teil B“

**BORST**

ARCHITEKTUR & SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines .....	4
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan .....	5
3.	Alternativflächenprüfung .....	6
4.	Bedarfsnachweis .....	7
5.	Beschreibung des Planungsgebietes .....	7
5.1	Allgemein .....	7
5.2	Planungsgrundlagen .....	7
6.	Städtebau .....	8
6.1	Städtebauliches Konzept .....	8
6.2	Art der baulichen Nutzung .....	8
6.2.1	Bauweise .....	9
6.2.2	Grundflächenzahl (GRZ) .....	9
6.2.3	Geschossflächenzahl (GFZ) .....	9
6.2.4	Anzahl der Geschosse .....	10
6.2.5	Bebauung .....	10
6.2.6	Öffentliche Grünfläche .....	10
6.2.7	Mindestgrundstückgröße .....	11
6.2.8	Garagen oder Carports .....	11
6.2.9	Höheneinstellung der Gebäude .....	11
6.2.10	Dachformen .....	11
6.2.11	Dachneigung .....	11
6.2.12	Art und Farbe der Dacheindeckung .....	11
6.2.13	Grenzbebauung/Anpassung .....	11
6.2.14	Fassadengestaltung .....	12
6.2.15	Unzulässige Anlagen .....	12
6.2.16	Abstandsflächen .....	12
6.2.17	Einfriedungen .....	12
7.	Erschließung .....	12
7.1	Verkehrsanbindung .....	12
7.2	Ver- und Entsorgung .....	12
7.2.1	Entwässerung .....	12
7.2.2	Trinkwasserversorgung .....	13
7.2.3	Energieversorgung / Telekommunikation .....	13
7.3	Planungsumfang (Bestehende Fläche und Struktur) .....	13
7.4	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung .....	13
7.5	Verwirklichung der Baumaßnahme .....	14
8.	Umweltbericht .....	14
9.	Grünordnung .....	15
9.1	Rechtsgrundlagen .....	15
9.2	Datengrundlage .....	15
9.3	Übergeordnete Planungen und Ziele .....	16
9.3.1	Lage im Raum .....	16
9.3.2	Schutzgebiete und Schutzkategorien .....	16
9.3.3	Flächennutzungsplan .....	17
9.3.4	Potentielle natürliche Vegetation .....	17
9.3.5	Naturräumliche Gliederung .....	17
9.4	Ermittlung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft .....	17
9.4.1	Einstufung des Eingriffes .....	18

9.4.2	Ermittlung des Eingriffes.....	19
9.4.3	Bestandsaufnahme Lebensraumtypen.....	19
9.4.4	Schutzgut Boden .....	19
9.4.5	Schutzgut Wasser.....	20
9.4.6	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	20
9.4.7	Schutzgut Klima / Luft.....	20
9.4.8	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild .....	21
9.4.9	Schutzgut Mensch .....	21
9.5	Auswirkung des Vorhabens und mögliche Kompensation .....	22
9.5.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	22
9.5.2	Berechnung des Kompensationsbedarfs .....	22
9.5.3	Anrechnung von öffentlichen Grünflächen .....	22
9.5.4	Anrechnung von privaten Grünflächen .....	22
9.5.5	Ermittelter Kompensationsbedarf .....	22
9.5.6	Ausgleich und Kompensation .....	23
9.6	Grünordnerische Maßnahmen.....	23
9.6.1	Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlicher Grünfläche .....	23
9.7	Pflanzgebot.....	24
10.	Artenschutz.....	24
11.	Denkmalschutz .....	25
12.	Immissionsschutz .....	25

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Amtl. Karte des Bayerischen Landesvermessungsamtes München, bearbeitet von BORST Architektur & Sachverständigenbüro .....	4
Abb. 2a:	Änderung der baulichen Nutzung: Fläche für Gemeinbedarf .....	8
Abb. 2b:	Änderung der baulichen Nutzung: Ursprungszustand .....	9
Abb. 3:	Übersicht der Schutzgebiete aus GeoFachdatenAtlas des Bodeninformationssystems Bayerns, bearbeitet von BORST Architektur & Sachverständigenbüro .....	16
Abb. 4:	Eingriffsschwere .....	18
Abb. 5:	Bedeutung der Schutzgüter .....	19

## Anlagen

- Anlage 1. Umweltbericht, Fabion GbR, vom 10.05.2023  
 Anlage 2 Schalltechnisches Gutachten, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, vom 13.10.2022  
 Anlage 3 Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Fabion GbR, vom 10.05.2023

## Übersichtsplan

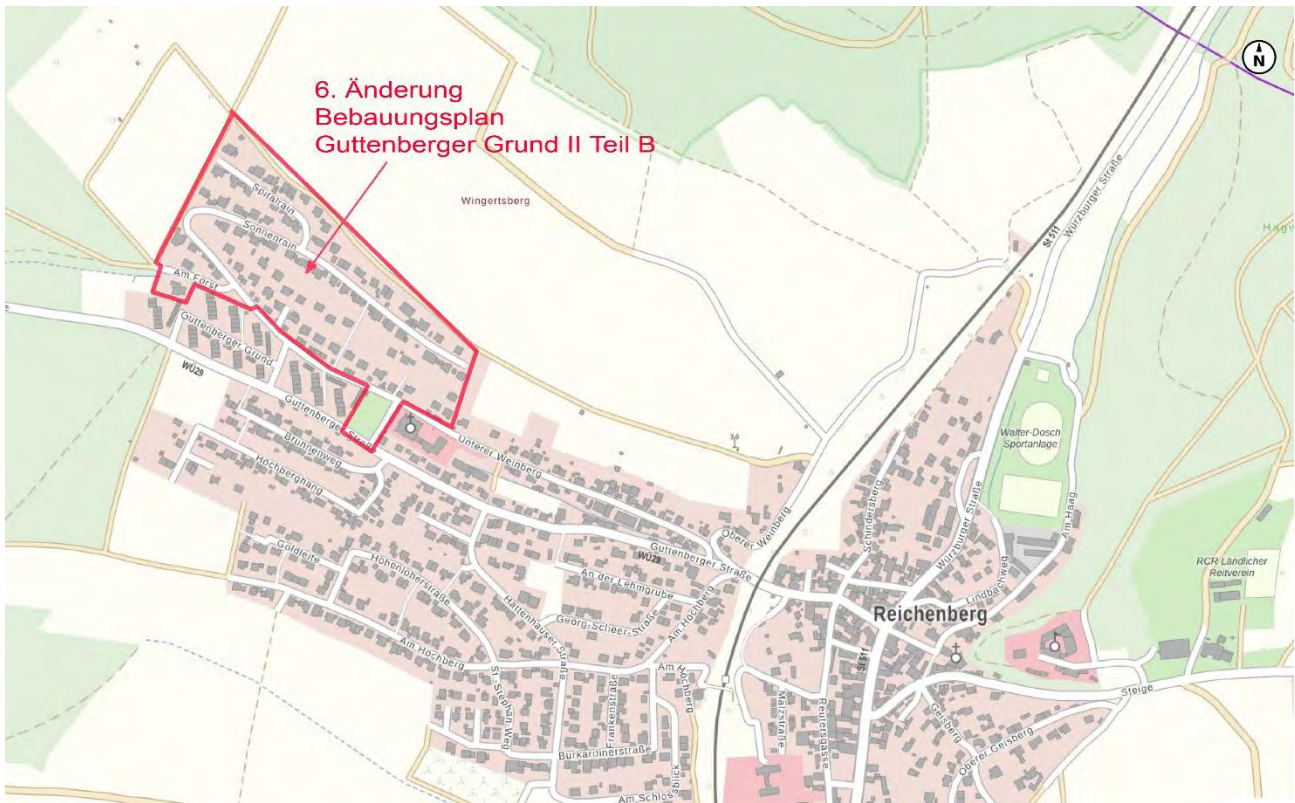


Abbildung 1: Amtliche Karte des Bay. Landesvermessungsamtes München, bearbeitet von BORST Architektur & Sachverständigenbüro

### 1. Allgemeines

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.

Der Markt Reichenberg möchte die Voraussetzung für den Bau einer Kindertagesstätte schaffen, um seiner Aufgabe – die Bereitstellung der für die Marktgemeinde erforderlichen Kindergartenplätze – nachkommen zu können. Im entsprechenden Abschnitt des Bebauungsplanes findet eine Nut-

zungsanpassung auf Flurstücknummer 371/4 (Grünfläche mit Spielplatz) in eine Fläche für Gemeinbedarf mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen (Kindertagesstätte) und für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Guttenberger Grund II Teil B“ eine Aktualisierung statt.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan**

Die im Rahmen des Bebauungsplanes überplante Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Reichenberg als Fläche für „Allgemeines Wohngebiet“ mit Grünflächen dargestellt.

Die Nutzungsänderung der bestehenden Grünfläche mit Spielplatz in eine Fläche für Gemeinbedarf mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen (Kindertagesstätte) erzwingt eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren, die im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird.

Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan (6. Änderung) wird erst nach Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst bzw. ist die Bekanntmachung erst nach Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu veröffentlichen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus der vorbereitenden Bauleitplanung des Flächennutzungsplans. In der 14. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Bebauungsplanflächen gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ und § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB als „Flächen für den Gemeinbedarf“ dargestellt.

Die in der Marktgemeinde Reichenberg bestehenden Flächen für Gemeinbedarf scheiden aus erschließungstechnischen Gründen aus. Daher ist die Ausweisung einer neuen Fläche für Gemeinbedarf dringend erforderlich (siehe Punkt 4. Bedarfsnachweis, Punkt 3. Alternativflächenprüfung).

Optionen der Nutzbarmachung von brachliegenden Wohngebietsflächen oder Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Strukturen bestehen nicht.

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 Flächenutzungsplanänderung sowie die Bebauungsplanaufstellung (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.

Zur Eingriffsminderung sollen bestehende Bäume auf der in eine Fläche für Gemeinbedarf geänderten Grünfläche mit Spielplatz insoweit erhalten und geschützt werden, dass eine bedarfsorientierte Bebauung in Form der Errichtung einer Kindertagesstätte mit den dazugehörigen Außenspielflächen unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen entstehen kann (siehe Punkt 8. Umweltbericht)

### **3. Alternativflächenprüfung**

Eine Alternativflächenprüfung hat bereits 2021 durch die Marktgemeinde Reichenberg stattgefunden. Es wurden folgende Standorte einer Prüfung unterzogen:

Reichenberg 6 Standorte:

R1 hinter Schule/KiTa, Fl.Nr. 264;

R2 Malzstraße, Fl.Nr. 209;

R3 Bahnhofstraße, Fl.Nr. 1496/10, 1496/13;

R4 Am Haag, Fl.Nr. 73

R5 Am Schlossblick, Fl.Nr. 250, 250/3

R6 Spielplatz, Fl.Nr. 371/4

Fuchsstadt 2 Standorte:

F1 Am Kirchberg/Hühnerberg, Fl.Nr. 926

F2 Sportplatz, Fl.Nr. 197

Uengershausen 1 Standort:

U1 Birkenweg, Fl.Nr. 128

Die alternativen Flächen wurden von der Marktgemeinde für die Errichtung einer Kindertagesstätte aus ortplanerischer Sicht als nicht besser geeignet eingestuft, vor allem wegen teilweise zu geringen Flächen, teureren Entstehungskosten oder unvollständiger bzw. nicht ausreichender Erschließung.

Der Bereich R6 zeichnet sich zur Ausweisung der Fläche für Gemeinbedarf (Flurstücknummer 371/4) 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 Fläche benötigter Flächengröße und vollständiger Erschließung für die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer Kindertagesstätte heran gezogen werden, weshalb in der Sitzung vom 23.11.2021 nach Abwägung aller Konflikte der Standort R6 Spielplatz, Fl.Nr. 371/4 im Guttenberger Grund favorisiert wurde.

## 4. Bedarfsnachweis

Der von der Marktgemeinde Reichenberg am 10.01.2022 aufgestellte Bericht über den Stand der Kinderbetreuung in der Marktgemeinde Reichenberg - Bedarfsplanung gemäß Art. 7 des Bayerischen Kinderbildungs- und Betreuungsgesetzes (BayKiBiGf) zeigt einen erheblichen Bedarf an Betreuungsplätzen. Dem rechnerisch ermittelten Bedarf von ca. 188 Plätzen stehen derzeit nur 165 bestehende Plätze gegenüber. Unter weiterer Berücksichtigung der sich in Planung befindlichen Neubaugebiete, des 5 %-igen Puffers und aktuell laufenden privaten Maßnahmen im Wohnungsbau soll ein Neubau von einer oder zwei Kindertagesstätten im Markt Reichenberg realisiert werden.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 25.01.2022 die Bedarfsplanung zur Kinderbetreuung gemäß Art. 7 BayKiBiG beschlossen.

## 5. Beschreibung des Planungsgebietes

### 5.1 Allgemein

Das überplante Gelände 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.

### 5.2 Planungsgrundlagen

Der Planung liegen die Entwicklungsvorstellungen des Marktes Reichenberg und die Absicht ihrer Aufgabe, die erforderlichen Kindergartenplätze für die Marktgemeinde zu schaffen, zugrunde.

Jedes Kind hat nach Maßgabe des § 24 des Achten Buches des Sozialgesetzbuches (SGB VIII) einen Anspruch auf den Besuch eines Kindergartens. Der Anspruch ist gegenüber dem örtlichen Träger geltend zu machen, in dessen Gebiet sich das Kind nach Maßgabe des § 86 des Achten Buches des Sozialgesetzbuches (SGB VIII) gewöhnlich aufhält. Er ist möglichst ortsnah zu erfüllen. Um dem gesetzlich zugesicherten Recht der Eltern auf Betreuung ihrer Kinder in der Marktgemeinde Reichenberg nachkommen zu können, ist der Bau einer Kindertagesstätte geplant.

Weitere Planungsgrundlagen sind:

- Die aktuelle Katasterkarte.
- Der aktuelle 5. Änderung des Bebauungsplanes „Guttenberger Grund II Teil B“
- Der aktuelle Flächennutzungsplan des Markt Reichenberg

## 6. Städtebau

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes (6. Änderung) wird eine Anpassung an aktuelle Regelwerke implementiert und eine dringend erforderliche Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ geschaffen.

Im weiteren Planungsbereich 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.

Die bestehenden grünordnerischen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurden in die 6. Änderung übernommen und um den Passus Biotope und Schutzgebiete ergänzt.

### 6.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet bleibt unverändert als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Einzig Flurstücknummer 371/4, eine bestehende Grünfläche mit Spielplatz, wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ausgewiesen.

Die Ausweisung der Fläche für Gemeinbedarf (Flurstücknummer 371/4) erlaubt die spätere Bebauung mit einer Kindertagesstätte.



Abbildung 2a: Änderung der baulichen Nutzung: Fläche für Gemeinbedarf,  
BORST Architektur & Sachverständigenbüro



Der Ursprungszustand der benötigten Fläche ist eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz.



Abbildung 2b: Änderung der baulichen Nutzung: Ursprungszustand,  
Auszug aus der 5. Änderung des Bebauungsplans „Guttenberger Grund II Teil B des Markt Reichenberg

Die umgebende Bebauung entspricht laut dem wirksamen Flächennutzungsplan einem reinen Wohngebiet (WR), im Osten grenzt an die geplante Fläche für Gemeinbedarf eine bereits bestehende an. Eine Anpassung an bestehende Strukturen wird durch die nachfolgenden Festsetzungen ermöglicht.

### 6.2.1 Bauweise

Im Bereich des Bebauungsplanes 6. Änderung „Guttenberger Grund II Teil B“ ist eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch bleibt das Konzept der bestehenden Bebauung erhalten und die übergeordnete städtebauliche Struktur sichergestellt.

### 6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Für den Bereich des gesamten Bebauungsplanes bleibt eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht den Maßgaben des § 17 BauNVO. Bedingt durch die bestehende großteilige Parzellierung bleibt der bestehende Charakter des Baugebiets erhalten.

### 6.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl bleibt mit 0,5 unverändert. 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.

#### **6.2.4 Anzahl der Geschosse**

Im gesamten Geltungsbereich sind sowohl ein Vollgeschoss als auch zwei Vollgeschosse möglich. Es wird und bleibt somit die Obergrenze von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden und überwiegenden umgebenden Wohnbebauung der angrenzenden Wohngebiete.

#### **6.2.5 Bebauung**

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

#### **6.2.6 Öffentliche Grünfläche**

Als öffentliche Grünfläche sind bestehende Flächen am östlichen und westlichen Rand des Plangebiets sowie entlang der Fußwege mit Treppenanlagen festgesetzt. Die Bepflanzung ist ordnungsgemäß in Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

Die öffentlichen Grünflächen sind extensiv, vor allem im Bereich der Streifen entlang der Treppenanlagen mit möglichst insektenfreundlichen Blühflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen. Nähere Angaben sind ebenfalls den Aussagen der Grünordnung zu entnehmen.

### **6.2.7 Mindestgrundstücksgröße**

Die Mindestgrundstücksgröße für vorhandene Bebauung bzw. Doppelhäuser beträgt 280 m<sup>2</sup> (pro Hauseinheit), für Einzelhäuser 450 m<sup>2</sup> (pro Wohneinheit).

### **6.2.8 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.

Werden Garagen talseitig der Straße errichtet, sind diese mit dem Hauptbaukörper gestalterisch in eine architektonische Einheit zu bringen, wenn die talseitige Wandhöhe der Garage 3,50 m übersteigt (gemessen vom vorhandenen Gelände).

### **6.2.9 Höheneinstellung der Gebäude**

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

Bei einem Vollgeschoss darf die Oberkante der Decke über dem letzten zulässigen Vollgeschoss maximal 3,20 m über Oberkante vorhandenem natürlichem Gelände liegen.

Bei zwei Vollgeschossen darf die Oberkante der Decke über dem letzten zulässigen Vollgeschoss maximal 6,50 m über Oberkante vorhandenem talseitigem natürlichem Gelände liegen. Gegebenenfalls ist mit versetzten Geschossen zu verfahren. Die Regelung der bestehenden Bebauung wird übernommen.

### **6.2.10 Dachformen**

Innerhalb des Baugebietes sind Satteldach oder Flachdach möglich. Die bestehende Siedlungsstruktur ist ausschlaggebend und wird beibehalten.

### **6.2.11 Dachneigung**

Es sind Dachneigungen von 0° bis 35° zulässig. Bei einhäufig geneigten Dächern kann eine Dachneigung 35° überschreiten, die Differenz zur anderen Dachneigung muss dann mindestens 30° betragen.

### **6.2.12 Art und Farbe der Dacheindeckung**

Festsetzungen zu Art und Farbe der Dacheindeckung werden nicht getroffen. Der bestehende Bebauungsplan (5. Änderung) enthält hierzu keine Angaben:

### **6.2.13 Grenzbebauung/Anpassung**

Bei einer Grenzbebauung sind die baulichen Anlagen in den Dimensionen, Dachform und Dachneigung einander anzupassen.

### **6.2.14 Fassadengestaltung**

Die Gebäude sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden. In Anlehnung an die umgebende Bebauung und deren Bebauungspläne wird die Gebäudeverkleidung in Kunststoff- bzw. Metallmaterialien o.ä. nicht gestattet. Hierdurch wird die Entstehung von deutlich aus der Bebauungsstruktur herausstechenden grellen Fassadengestaltungen unterbunden.

### **6.2.15 Unzulässige Anlagen**

Innerhalb des Baugebietes ist die Verwendung greller Farben nicht zulässig. Gebäudeverkleidungen in Kunststoff- bzw. Metallmaterialien o.ä. sind nicht gestattet (ausgenommen sind technische Einrichtungen wie Solar- oder Photovoltaikanlagen). Die Entstehung von optisch dominanten oder emissionstechnisch relevanten Baukörpern wird dadurch ausgeschlossen.

Ebenso untersagt sind Wellblechgaragen o.ä. und provisorische Gebäude, sowie Vordächer und Balkonbrüstungen aus Wellplatten, Stacheldrahteinzäunungen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung.

Nicht erlaubt sind Kniestöcke über 0,30 m, Böschungen im Verhältnis steiler als 1:2, Stützmauern höher als 1,25 m, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,25 m sind untersagt.

### **6.2.16 Abstandsflächen**

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

### **6.2.17 Einfriedungen**

Um eine angemessene Einfriedung der Baugrundstücke, insbesondere zum Außenbereich, zu ermöglichen, werden nur Einfriedungen in Form von Maschendrahtzäunen (hinterpflanzt), Mauern, Stahlgitter oder Holzzäunen zugelassen. Die maximale Zaunhöhe an der Straße beträgt 1,25 m, an den seitliche und hinteren Grundstücksgrenzen 1,50 m.

## **7. Erschließung**

### **7.1 Verkehrsanbindung**

Die Erschließung ist durch die im Baugebiet vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen Reichenbergs gesichert.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

#### **7.2.1 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.

### 7.2.2 Trinkwasserversorgung

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

### 7.2.3 Energieversorgung / Telekommunikation

Das Planungsgebiet ist sowohl mit elektrischer Energie als auch mit einer Anbindung an das Telekommunikationsnetz versorgt.

## 7.3 Planungsumfang (Bestehende Fläche und Struktur)

Gesamtfläche	7,87 ha	ca.	100,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,97 ha	ca.	12,29 %
Öffentliche Grünflächen	0,15 ha	ca.	1,9 %
Flächen für Gemeinbedarf	0,25 ha	ca.	3,1 %
Flächen für Versorgungsanlagen	0,01 ha	ca.	0,2 %
Nettobaufläche Allgemeines Wohngebiet	6,49 ha	ca.	82,5 %

## 7.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

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

### **7.5 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.

## **8. Umweltbericht**

Für den Bebauungsplan 6. Änderung „Guttenberger Grund II Teil B“ wurde FABION GbR aus Würzburg mit der Erstellung des Umweltberichts mit Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung (Anlage 1), sowie dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Anlage 3) beauftragt. Der Umweltbericht und der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 9. Grünordnung

### 9.1 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 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.

### 9.2 Datengrundlage

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

## 9.3 Übergeordnete Planungen und Ziele

### 9.3.1 Lage im Raum

Das bestehende Plangebiet liegt am nordwestlichen Ende Reichenbergs. Das Plangebiet schließt südlich an bestehende Wohngebietsflächen an.

In nördlicher und nordwestlicher Richtung grenzt das Plangebiet an einen Wirtschaftsweg sowie landwirtschaftlich genutzte, teilweise an biotopkartierte Flächen. In südlicher und östlicher Richtung grenzt das bestehende Gebiet an die vorhandenen Wohnsiedlungsstrukturen. Im Westen grenzt es an den Guttenberger Wald (FFH-Gebiet, Natura 2000).

### 9.3.2 Schutzgebiete und Schutzkategorien

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



Abbildung 3: Übersicht der Schutzgebiete aus GeoFachdatenAtlas des Bodeninformationssystems Bayern bearbeitet BORST Architektur & Sachverständigenbüro

Rot schraffiert:	amtliche Biotopkartierung
Gelb schraffiert:	Ökofläche
Pink schraffiert:	Naturschutzgebiet Naturwaldreservat Waldkugel
Braun schraffiert:	Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Guttenberger Wald (Natura 2000)
Blau umrandet:	Wohngebietsfläche „Guttenberger Grund II Teil B“



Der Standort liegt sämtlich außerhalb von Schutzausweisungen. Eine erhebliche Betroffenheit von Schutzgebieten und geschützten Objekten kann vollständig ausgeschlossen werden. Innerhalb eines Prüfradius von 300 m liegen einige wenige Schutzkategorien vor, die jedoch nicht beeinträchtigt werden.

### **9.3.3 Flächennutzungsplan**

Die Entwicklung des Bebauungsplanes (6. Änderung „Guttenberger Grund II Teil B“) für Wohngebietsflächen und Flächen für Gemeinbedarf soll aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entstehen. Daher wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan im Rahmen der 14. Änderung überarbeitet. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt erst nach der Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes.

### **9.3.4 Potentielle natürliche Vegetation**

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

### **9.3.5 Naturräumliche Gliederung**

Das Plangebiet (Teil des Reichenberger Grund) gehört zu den Mainfränkischen Platten, zur Unter-einheit Ochsenfurter Gau und Gollachgau

## **9.4 Ermittlung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft**

### **Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Der Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung liegt der Leitfaden der Arbeitsgruppe beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen mit Stand September 1999 bzw. erweiterte Auflage mit Stand Januar 2003 zugrunde.

Gemäß dem Leitfaden steht je nach Planungsfall für die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder das vereinfachte Vorgehen oder das Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren) zur Verfügung.

Um die Auswirkungen auf das Plangebiet zu beurteilen, bietet sich die Gliederung in die von der Planung betroffenen Schutzgüter an.

### **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.

### 9.4.1 Einstufung des Eingriffes

Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Der Bebauungsplan legt die Art und das Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft nur überschlägig aus dem maximal zulässigen Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden.

Die Ermittlung der Eingriffsschwere erfolgt nach der zulässigen max. Verdichtung eines Bebauungsplanes, diese richtet sich nach der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ nach Festlegung bzw. Baunutzungsverordnung) sowie einem Zuschlag für Versiegelung der Erschließung, bzw. einem Abschlag für Grünflächen.

Versiegelungsgrad gesamt	Eingriffsschwere ‚Leitfaden‘
bis 35 %	geringer Eingriff
über 35 %	Mittlerer, hoher Eingriff

Abbildung 4: Eingriffsschwere

Für das bestehende Wohngebiet ist die höchstmögliche GRZ für Wohngebiet angesetzt. Sie wird aufgrund der umgebenden Gebietscharakteristik auch der Fläche für Gemeinbedarf zugewiesen. Somit ist ein relativ hoher Versiegelungsgrad anzunehmen.

Aufgrund der Grundflächenzahl des bestehenden Baugebietes sind und werden die Flächen dem

**Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad** zugeordnet.

#### Bestandssituation am Flurstück 371/4 (Spielplatz in KiTa-Fläche)

Durch die innerörtliche Lage und die Gestaltung des Geländes zu einem Spielplatz sind keine natürlichen Bodenverhältnisse vorhanden. Durch Geländebewegungen, durch die Errichtung von Spielgeräten, einer Wasserspielstätte und Sandflächen etc. sowie die gärtnerische Gestaltung und Pflege der Fläche sind das natürliche Bodengefüge und die Standortverhältnisse anthropogen vollständig verändert. Versiegelungen sind nur sehr kleinflächig vorhanden: ein befestigter Bachlauf bei der Wasserspielstätte, Punktfundamente für die Spielgeräte, Mauern aus Steinquadern. Bei den Sandspielbereichen wurde der anstehende Boden vollständig entfernt und durch Sand ersetzt. Hier hat der Boden seine Funktion als Vegetationsstandort verloren.

### 9.4.2 Ermittlung des Eingriffes

Einstufung des Plangebiets in Gebietskategorien

Die Einstufung des Plangebiets nach der Bedeutung der Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt in Listen der Schutzkategorien (s. Leitfaden S. 13, 25-27).

<b>Gebiete geringer Bedeutung</b>	Kategorie I	Liste 1 a
<b>Gebiete mittlerer Bedeutung</b>	Kategorie II	Liste 1 b
<b>Gebiete hoher Bedeutung</b>	Kategorie III	Liste 1 c

Abbildung 5: Bedeutung der Schutzgüter

Um den Ausgleichsbedarf für das Plangebiet ermitteln zu können, ist das Gebiet zunächst - durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter – in eine Kategorie gemäß seiner Bedeutung für Natur und Landschaft (s. Leitfaden Listen 1a bis 1c auf S. 25 und Matrix Abb. 7 auf S. 13) einzustufen.

### 9.4.3 Bestandsaufnahme Lebensraumtypen

Für die Bewertung des Plangebiets (Änderung Spielplatz in KiTa) erfolgt eine Kartierung der Nutzungen und Lebensraumtypen, um auf den aktuellen Stand des Plangebiets einzugehen.

Lebensraum: Grünfläche (mit Spielplatz)

Größe: ca. 0,25 ha

### 9.4.4 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Durch die innerörtliche Lage und die Gestaltung des Geländes zu einem Spielplatz sind keine natürlichen Bodenverhältnisse vorhanden.

Zur Minimierung der Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden wird ein sparsamer und sachgerechter Umgang mit Oberboden festgesetzt. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zur Garten-nutzung zu verwenden.

Im Bebauungsplan werden zudem Pflanzgebote für Laubbaumhochstämme (Ersatzpflanzungen für zu rodende Bäume), eine dauerhafte Begrünung unversiegelter Grundstücksanteile, die Verwendung versickerungsfähiger, offenporiger Beläge sowie die extensive Begrünung von Flachdächern und flach geneigtem Dächer bis 20° Dachneigung festgesetzt, um dadurch die Eingriffsfolgen auf das Schutzgut Boden zu reduzieren.

Bewertung/Bedeutung:

Insgesamt ergibt sich gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ eine geringe (Spielflächen) bis mittlere (Rasen und andere gärtnerisch gestaltete Flächen) Bedeutung der Schutzgüter Boden und Fläche.

**Einstufung:** Mittlere Bedeutung

**Kategorie II**

#### 9.4.5 Schutzgut Wasser

##### Beschreibung Oberflächenwasser:

Innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung und seiner Umgebung gibt es keine permanent wasserführende Oberflächengewässer.

##### Beschreibung 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.

**Einstufung:** Geringe Bedeutung (allgemein) Grundwasser

**Kategorie I**

#### 9.4.6 Schutzgut Arten und Lebensräume

##### Beschreibung/Bewertung:

Der Geltungsbereich weist bislang insbesondere im Bereich der Änderung der Nutzung (Spielplatz in Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ keine Habitatstrukturen für artenschutzrelevante Tierarten oder Tiergruppen auf.

Zudem erfährt das Areal durch seine Nutzung als Spielplatz und seine Lage im Wohngebiet einen hohen anthropologischen Einfluss, wodurch störungsempfindliche Arten ausgeschlossen werden können.

Innerhalb des Baufeldes kommt es zum Verlust der vorhandenen Vegetationsdecke und einiger Einzelbäume. Im Südteil kompletter Erhalt des wertvollen Baumbestands mit wenigen Habitatbäumen. Insgesamt ist der Lebensraum vom Nutzungstyp Grünanlage mit Baumbestand mittlerer Ausprägung geringwertig ausgebildet.

**Einstufung:** Gebiet von geringer Bedeutung

**Kategorie I**

#### 9.4.7 Schutzgut Klima / Luft

##### Beschreibung/Bewertung:

Der Spielplatz mit dem dort vorhandenen Baumbestand hat als kleine innerörtliche Grünfläche lokale Bedeutung für die Frischluftentstehung und für die Luftqualität, u. a. wirken die Bäume als Staubfilter. Durch die Bebauung kommt es zu kleinräumigen Veränderungen des Mikroklimas aufgrund der Versiegelung und dem Verlust von Vegetationsbeständen. Ein Großteil der Gehölze bleibt jedoch erhalten. Zudem mindern grünordnerische Pflanzgebote sowie extensive Dachbegrünungen die Eingriffsfolgen.

Auswirkungen mit räumlich umfassenderen Folgen auf das Klima sind aufgrund der geringen Flächen-größe und der Lage des Geltungsbereichs nicht zu erwarten.

**Einstufung:** Gebiet von geringer Bedeutung

**Kategorie I**

### 9.4.8 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

#### Beschreibung/Bedeutung:

Die bereits bestehende gesamte Planfläche befindet sich am westlichen Ortsrand Reichenbergs in der Gemarkung Reichenberg und ist seit Jahrzehnten gut in die Landschaft integriert, so dass von keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgegangen werden kann.

Der Geltungsbereich der B-Plan-Änderung hat als innerörtliche Grünfläche mit mittelalten Bäumen mittlere Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild. Der Kinderspielplatz ist so gestaltet, dass neben den Spielgeräten auch ein freies naturbezogenes Spiel möglich ist. Der Baumbestand im Süden des Geltungsbereichs an der Guttenberger Straße, die den Hauptverkehr durch diesen Teil Reichenbergs aufnimmt, bleibt erhalten und sorgt für eine wirksame Eingrünung. Auch im Norden des Grundstücks am „Unteren Weinberg“ bleiben vorhandene Gehölze bestehen, so dass auch hier das Gebäude weitgehend visuell abgeschirmt wird. Auf dem Außengelände werden auch künftig Kinder spielen – auch naturbezogenes Spiel wird weiterhin möglich sein.

#### Bewertung:

Die negativen Auswirkungen auf das Ortsbild sind insgesamt gering, da ein Großteil der prägenden Gehölze erhalten bleiben. Die Umwandlung des Spielplatzes in eine Kindertagesstätte stellt keine erhebliche Nutzungsänderung hinsichtlich des Schutzgutes „naturbezogene Erholung“ dar.

**Einstufung:** Mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft

**Kategorie I**

### 9.4.9 Schutzgut Mensch

#### Beschreibung:

Von dem bestehenden Spielplatz gehen keine erheblichen Emissionen aus. Zeitweise verursachen die spielenden Kinder eine lautstarke Geräuschkulisse, die jedoch als sozialadäquat hinzunehmen ist. Die geplante Nutzung als Gemeinbedarfsfläche (hier Kindertagesstätte) verursacht zusätzlichen Verkehr (An- und Abfahrten) sowie Geräuschbelastungen durch spielende Kinder während der Öffnungszeiten.

Die entstehenden Emissionen entsprechen weitgehend den vorhandenen Belastungen. Die Verkehrszunahme zum Holen bzw. Abholen der Kinder ist an der Guttenberger Straße als gering einzustufen. Ein separates Schallgutachten ergab die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den gesetzlichen Regelungen zum Lärmschutz.

#### Bewertung

Aufgrund der Vorbelastung des Areals durch vergleichbare Nutzungen sind die negativen Auswirkungen als gering einzustufen.

**Einstufung:** Geringe Bedeutung (allgemein) Mensch

**Kategorie I**

## 9.5 Auswirkung des Vorhabens und mögliche Kompensation

### 9.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Bebauungsplan „6. Änderung des Guttenberger Grund II Teil B“ sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Verringerung des Eingriffes in Natur und Landschaft dienen, enthalten:

- Vermeidung zusätzlicher Belastungen durch Bauflächenbeschränkung
- Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasser
- Behandlung des Oberflächenwassers
- Grünplanerische Festsetzungen
- Dachbegrünung
- Fällarbeiten zur Baufeldfreistellung nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit
- Erhalt des wertvollen Baumbestands im Südteil
- Vermeidung durch Verwendung einer nachhaltigen und insekten-freundlicher Beleuchtung
- Erhalt der Eingrünung im Norden und Süden
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der Freiflächen

### 9.5.2 Berechnung des Kompensationsbedarfs

Die Bilanzierung erfolgt unter Berücksichtigung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR, Dezember 2021).

### 9.5.3 Anrechnung von öffentlichen Grünflächen

Die bestehenden öffentlichen Grünflächen im Plangebiet werden durch die Änderung der Nutzung in Teilen zu Flächen für den Gemeinbedarf reduziert. Wird hier nicht mit einbezogen.

### 9.5.4 Anrechnung von privaten Grünflächen

Innerhalb des Plangebiets sind keine privaten Grünflächen vorhanden. Wenn doch, dürften sie gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde nicht als Ausgleich angerechnet werden.

### 9.5.5 Ermittelter Kompensationsbedarf

<b>Bilanzierung des Bestandswertes Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume</b>				
<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche in qm</b>	<b>Bewertung (WP)</b>	<b>GRZ/ Eingriffsfaktor</b>	<b>Ausgleichs- bedarf (WP)</b>
Park- und Grünanlagen [...] mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung	2.447	5	0,4	4.894
<b>Summen</b>	<b>2.447</b>			<b>4.894</b>

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan „Guttenberger Grund II Teil B“, 6. Änderung ergibt sich unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf von 3.915 Wertpunkten.

### **9.5.6 Ausgleich und Kompensation**

Durch geeignete Maßnahmen ist der ermittelte Kompensationsbedarf von **3.915 Biotopwertpunkten** nach BayKompV zu kompensieren.

Es ist geplant, den Eingriff in den Naturhaushalt durch Abbuchung vom Ökokonto der Marktgemeinde Reichenberg zu kompensieren:

Der Nachweis muss im Zuge des weiteren Verfahrens erbracht werden.

## **9.6 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.

### **9.6.1 Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlicher Grünfläche**

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

- Acer platanoides (alternative Baumarten siehe Kapitel 9.7) 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.
- Im Bereich der Treppenanlagen ist die Bepflanzung insektenfreundlich zu gestalten und zu pflegen.

## 9.7 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 pyraister	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>

## 10. Artenschutz

Für die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Guttenberger Grund II Teil B“ wurde FABION GbR aus Würzburg mit dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Anlage 3) beauftragt.



Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes und kommt zu folgendem gutachterlichen Fazit:

Von dem Vorhaben sind in geringem Maße Fledermäuse (geschützt durch Anhang IV der FFH-Richtlinie) sowie Vogelarten (geschützt nach der Vogelschutzrichtlinie) betroffen. Innerhalb des Geltungsbereichs der 6. Änderung gibt es einen potenziellen Quartierbaum für Fledermäuse, der jedoch erhalten bleiben kann. Weiterhin ist das Areal Bestandteil des Jagdhabitats für Fledermäuse, die im Siedlungsgebiet von Reichenberg jagen. Siedlungstypische, weit verbreitete Vogelarten nutzen den Bereich als Brutrevier (Gehölzbrüter) sowie als Nahrungshabitat. In zwei Bäumen, die nicht von einer Rodung betroffen sind, wurden Nester festgestellt.

Für ein Vorkommen von weiteren saP-relevanten Arten wie der Zauneidechse und der Haselmaus fehlt eine entsprechende Habitatausstattung. Eine Betroffenheit kann somit ausgeschlossen werden.

Durch die zeitliche Begrenzung der Fällarbeiten auf einen Zeitraum außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln kann die Tötung oder Verletzung einzelner Individuen und die Zerstörung aktiv genutzter Ruhe- und Fortpflanzungsstätten verhindert werden.

Dem Vorhaben stehen bei Berücksichtigung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

## **11. 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.

## **12. Immissionsschutz**

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.