

Landratsamt Würzburg · Postfach · 97067 Würzburg

Markt Reichenberg
vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister Hemmerich

97234 Reichenberg

Unser Zeichen:
FB22-610.1-BLP-2018-32
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Ansprechpartner:
Herr Haberstumpf

Telefon: 0931 8003-5426
Fax: 0931 8003-905426
E-Mail:
m.haberstumpf@lra-wue.bayern.de
Zimmer-Nr. 513

Würzburg, 22.08.2018

**Vollzug des Baugesetzbuches;
Bauleitplanung des Marktes Reichenberg
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Vorderer Höchberg II"**

Anlage:

überzählige Plansätze i.R.

Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,,

im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB nimmt das Landratsamt Würzburg als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung zu der o.g. Bauleitplanung:

Bauplanungsrecht / Städtebau

1. Im Bebauungsplanentwurf wurde ein UBP (unterer Bezugspunkt ü. N. N.) für bauliche Anlagen auf der Straßenbegrenzungslinie jeweils mittig bezüglich Grundstücksbreite festgesetzt. Es ist durch das Planungsbüro klarzustellen, was hier konkret unter baulichen Anlagen zu verstehen ist. Zudem ist nicht klar, worauf sich der UBP überhaupt bezieht, auf OK FFB oder OK RFB oder UK Bodenplatte? Um entsprechende Erläuterung wird gebeten. Des Weiteren handelt es sich bei den im BPN dargestellten Grundstücksgrenzen um vorgeschlagene Grundstücksgrenzen. Der im Plan festgesetzte UBP wäre aber nach wie vor an dieser Stelle, auch wenn sich die Grundstückszuschnitte verändern. Es wird um Prüfung gebeten, ob dies tatsächlich der planerische Wille ist.
2. Die Zufahrt zu einem Grundstück soll über einen festgesetzten öffentlichen Fußweg erfolgen, was nicht möglich ist. Die Festsetzung des öffentlichen Fußweges müsste entsprechend geändert werden – z. B. als öffentliche Verkehrsfläche.
3. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes sind ein kartiertes Biotop sowie eine Fläche für „Erhalt und Sicherung der vorhandenen Gehölz- und Saumstrukturen“ festgesetzt. Die beiden Flächen sind jedoch nicht deckungsgleich. Kann das restliche Biotop dann ggf. entfernt werden? Um entsprechende Klarstellung wird gebeten.

Hausanschrift
Zeppelinstraße 15
97074 Würzburg
poststelle@lra-wue.bayern.de
www.landkreis-wuerzburg.de

Öffnungszeiten
Mo. - Fr. 7:30 - 12:00 Uhr
Mo. + Do. 14:00 - 16:30 Uhr

Sie erreichen uns
Buslinie 6 - Frauenlandplatz oder Erthalstraße
Buslinie 10 - Zeppelinstraße oder Erthalstraße
Buslinie 16 - Schiörstraße oder Erthalstraße
Buslinie 34 - Schiörstraße oder Erthalstraße

Behindertenparkplätze und Barrierefreier Zugang
im bzw. über den Innenhof des Landratsamtes

Bankverbindungen
Sparkasse Mainfranken Würzburg
IBAN DE36 7905 0000 0042 2303 83
BIC BYLADEM1SWU

VR-Bank Würzburg eG
IBAN DE92 7909 0000 0006 1817 32
BIC GENODEF1WU1
Gläubiger-ID DE04WUE00000033847

4. Bezüglich Ziffer B 2.3 wird empfohlen noch festzusetzen, dass auch Stützmauern außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.
5. Bezüglich Ziffer B 2.4 bestehen Bedenken, ob dies so im BPN festgesetzt werden kann, da Festsetzungen nur nach § 9 BauGB getroffen werden können.
6. Die Festsetzung Ziffer C. 5.5. ist nicht vollziehbar. Gemäß § 9 Nr. 26 können nur „die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, sowie sie zur Herstellung es Straßenkörpers erforderlich sind“ festgesetzt werden. Dies Fläche wäre daher im BPN noch entsprechend zu ergänzen.

Denkmalschutz

Die in der Begründung zum geplanten Bebauungsplan gemachten Ausführungen sind nachvollziehbar. Einwände seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde gegen die Festlegungen werden nicht vorgebracht. Nachvollziehbar ist / bestätigt werden die Ausführung in Ziffer 9. Denkmalschutz (Seite 11 der Begründung). Das am nächsten gelegene Bodendenkmal ist im Mittel ca. 530 m entfernt. Hinweise auf eine frühere Besiedelung, d.h. auf einen „Vermutungsfall“ sind nicht ersichtlich. Mit D.6. Denkmalschutz in den textlichen Festsetzungen: Verweis auf Art. 8 BayDSchG sind die im Verfahren zu wahren denkmalschutzrechtlichen Belange berücksichtigt; hier ist der – vollständige – Gesetzestext zu übernehmen. - Denkmalfachlich nicht zu veranlassen ist die Forderung nach einem Verfahren nach Art. 7 BayDSchG für die Durchführung von Bodeneingriffen im überplanten Gebiet. Zusätzliche Hinweise oder Anmerkungen der Unteren Denkmalschutzbehörde sind nicht veranlasst. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhebt keine Einwendungen gegen Art und Umfang der geplanten Festsetzungen.

Immissionsschutz

Standort: Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen von Reichenberg. Der Hauptanschluss des allgemeinen Wohngebiets „Vorderer Höchberg II“ erfolgt durch die Straßen „Am Höchberg“ bzw. „Burkardinerstraße“. Das Plangebiet schließt südlich und westlich an das allgemeine Wohngebiet „Vorderer Höchberg“ und den Bebauungsplan „Höchberghang“ an. Der überwiegende Teil der überplanten Fläche ist im Flächennutzungsplan als allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Bahnlinie Würzburg – Heidingsfeld – Neckarelz verläuft ca. 400 m östlich des geplanten Baugebiets.

Beurteilung: In der Begründung und bei den Festsetzungen im Bebauungsplan ist der Immissionsschutz nicht berücksichtigt. Für auf ein allgemeines Wohngebiet einwirkenden Verkehrslärm gelten die Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 von 55 dB(A) / 45 dB(A) (tags / nachts). Die Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamts wurde für die Strecke Würzburg – Heidingsfeld – Neckarelz nicht bis Reichenberg fortgeführt. Aufgrund der Ansicht ist nachts (2. Karte) eine Beeinträchtigung möglich. Die Beeinträchtigung ist hier hauptsächlich abhängig vom Geländeprofil. Da in keinem der allgemeinen Wohngebiete, die näher an der Bahnlinie liegen, Festsetzungen zum Schallschutz gemacht wurden, ist hierzu im vorliegenden Fall wenigstens eine Aussage nötig. Bei Ortseinsicht am 23.07.2018 war kein Bahnlärm zu hören. Da es sich bei den umliegenden Baugebieten ebenfalls um allgemeine Wohngebiete bzw. reine Wohngebiete handelt ist mit Gewerbelärm nicht zu rechnen.

Wasser- und Bodenschutzrecht

Keine Einwände

Naturschutz

Der Beurteilung liegen folgende Unterlagen zugrunde:

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan mit Begründung und Begründung zur Grünordnung, Umweltbericht des Büro Auktor Ingenieur GmbH sowie artenschutzrechtliche Fachbeiträge des Büro Auktor Ingenieur GmbH und Büro Fabion.

1. Schutzgebiete, geschützte Biotope

Schutzgebiete gem. §§ 20 Abs.2 BNatSchG werden durch die Planung nicht berührt.

Die Planung tangiert jedoch das FFH-Gebiet „Irtenerberger und Guttenberger Wald“. Gemäß Ziff. 2.4 Begründung zur Grünordnung können mit äußerst hoher Wahrscheinlichkeit Beeinträchtigungen des Schutzgebietes ausgeschlossen werden. Daraus folgt, dass mit den Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes verbunden sind, die eine Verträglichkeitsprüfung auslösen würden. Allerdings kann aufgrund der fehlenden Unterlage die Verträglichkeitsabschätzung nicht nachvollzogen werden.

Nach hiesigem Kenntnisstand befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotope innerhalb des Planungsgebietes. Stattdessen kommen geschützte Landschaftsbestandteile gemäß Art. 16 BayNatSchG an den Grenzen innerhalb des Geltungsbereich vor. Da auch geschützte Landschaftsbestandteile nicht in der Abwägungsentscheidung nach Baurecht gem. §1 Abs.7 BauGB aufgehen, ist auf Art. 16 BayNatSchG i.V.m. Art.23 Abs.3 BayNatSchG hinzuweisen. Ziff. D.8 der Hinweise im BP ist insofern zu berichtigen. Dies gilt allerdings nur bei Betroffenheit der Landschaftsbestandteile. Der Hinweis zu § 30 BauGB ist zu streichen.

2. Artenschutz

In den Fachbeiträgen zum speziellen Artenschutz ist die Betroffenheit folgender Arten dargelegt:

Fledermausarten, Haselmaus, Zauneidechse, Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie.

Die Betroffenheit des Feldhamsters kann gemäß Fachbeitrag mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung der Verbote des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung gemäß Ziff. 4.3.5.2 saP-Auktor und Ziff. B.2.5.3 des Bebauungsplanes festgesetzt.

Eine Ausnahmeprüfung von den artenschutzrechtlichen Verboten ist gemäß Ziff. 4.4 saP-Auktor nicht erforderlich.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und kompensatorische Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes sind gemäß 4.3.5.3 und 4.3.5.4 saP-Auktor ebenfalls nicht erforderlich.

Diese Feststellungen erschließen sich der unteren Naturschutzbehörde nicht, da bspw. der Verlust eines Revieres (und damit einer Fortpflanzungsstätte) der Feldlerche festgestellt wird. Der Artenschutzbeitrag ist insofern nicht plausibel.

Ebenfalls im Widerspruch zu Ziff. 4.3.5.3, 4.3.5.4 bzw. 4.4 saP-Auktor ist die Feststellung, dass der Erhalt der Gehölze im nördlichen Geltungsbereich erforderlich ist, um bspw. die Betroffenheit der Haselmaus auszuschließen aber offenbar vom Verlust einzelner Gehölze mit Habitatfunktion ausgegangen wird. Außerdem könnten dadurch potenzielle Quartiere zerstört und Individuen verletzt oder getötet werden.

Im Übrigen seien Vermeidungs- sowie Kompensationsmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Für die Zauneidechse sind die Feldgehölze an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches und im Bereich des Regenauffangbeckens notwendig, um keine artenschutzrechtlichen Verbote auszulösen.

Aus der Sicht der unteren Naturschutzbehörde ist der Fachbeitrag zum besonderen Artenschutz zu überarbeiten. Dies gilt insb. zur Erforderlichkeit von CEF- und FCS-Maßnahmen sowie zur Ausnahmeprüfung.

Im Übrigen sind der Erhalt der Strukturen klar darzustellen und geeignete Maßnahmen darzulegen. Eine evtl. erforderliche Abstimmung hierzu mit der zuständigen Naturschutzbehörde sollte bis zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit abgeschlossen sein.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

Für die aus Gründen des besonderen Artenschutzes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen findet § 1 a Abs. 3 BauGB keine Anwendung. Die hier erforderlichen Maßnahmen sind auch nicht als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG geeignet.

Der Ermittlung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft liegt gemäß Begründung zur Grünordnung der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zugrunde.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs kommt zum Ergebnis, dass innerhalb des Planungsgebietes eine anrechenbare Fläche von 7312 m² sowie ein externer Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 1,5 ha bestehen. Zur Fläche innerhalb des Plangebietes ist anzumerken, dass private Grünflächen als Ausgleichsflächen nicht geeignet sind.

Bei den angerechneten öffentlichen Grünflächen ist anzumerken, dass die Ausgleichsfunktion durch die in diesem Bereich geplante Fläche für Sport- und Spielanlagen beeinträchtigt wird. Der Kompensationsfaktor 1,0 erscheint insofern überhöht.

Anstelle der Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes, die ins Ökoflächenkataster zu melden sind, sollten die Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen als Minimierungsmaßnahmen festgesetzt werden, die ggf. zu einer Reduzierung des Kompensationsfaktors führen können.

Zu den externen Ausgleichsflächen ist anzumerken, dass die anrechenbare Flächengröße zum Teil nicht der Systematik des Leitfadens entspricht.

Zum Beispiel werden die geplanten Sukzessionsflächen als Aufwertungsmaßnahmen der Grundstücke Flur-Nrn. 332/1 und 332, Gemarkung Reichenberg, zu hoch bewertet. Angemessen erscheint hier der Faktor 0,5.

Abgesehen davon wird die un gelenkte Sukzession auf diesen Grundstücken nicht für eine geeignete Ausgleichsmaßnahme gehalten.

Der an der nördlichen Grenze des Grundstücks Flur-Nr. 332/1 vorhandene Gehölzbestand soll erhalten und mit dem Planzeichensymbol A.5.6 versehen werden.

Zusammenfassend soll die Eingriffsregelung aus der Sicht der UNB überarbeitet werden.

Gesundheitsamt

Keine Einwände

Kreisentwicklung

Keine Einwände

Das Planungsbüro Auktor Ingenieur GmbH erhält einen Abdruck dieses Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

Haberstumpf