

Landratsamt Würzburg · Postfach · 97067 Würzburg

Markt Reichenberg
vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister Hemmerich
Kirchgasse 5
97234 Reichenberg

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

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Ansprechpartner:
Herr Dürr

Telefon: 0931 8003-5426
Fax: 0931 8003-90-5426
E-Mail:
s.duerr@lra-wue.bayern.de
Zimmer-Nr. 513

Würzburg, 26.09.2019

**Vollzug des Baugesetzbuches;
Bauleitplanung des Marktes Reichenberg
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Vorderer Höchberg II" in der
Fassung vom 08.08.2019**

Anlagen: überzählige Planausfertigungen i. R.

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

das Landratsamt Würzburg als Träger öffentlicher Belange nimmt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung zu der o.g. Bauleitplanung:

1. Bauplanungsrecht, Städtebau

Zur einfacheren Zuordnung wird empfohlen, die jeweils maximal zulässige Wandhöhe in die Nutzungsschablone mit aufzunehmen. Die Zuordnung „nördlich und südlich der Haupteinfahrungsstraße“ erscheint im westlichen Bereich des Bebauungsplanes nicht ausreichend eindeutig.

Für die Grundstücke wurde jeweils ein unterer Bezugspunkt sowie eine zulässige Wandhöhe festgelegt. Nach Ansicht des Landratsamtes Würzburg ist für die zulässige Wandhöhe nicht eindeutig festgelegt, ob sich diese auf den unteren Bezugspunkt bezieht. Hier wäre ggf. auch ein Bezug auf das natürliche, vorhandene Gelände denkbar.

Es wird empfohlen, eine Regelung zu treffen wie mit der Zulässigkeit von Stützmauern außerhalb der Baugrenzen umzugehen ist (B.2.3).

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzte Flächen nicht zur Berechnung der Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl herangezogen werden können und bei der Ermittlung der Fläche des Baugrundstückes nicht berücksichtigt werden dürfen.

2. Naturschutz:

Der Markt Reichenberg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Vorderer H6chberg II“ mit integriertem Gr6nordnungsplan. Die Untere Naturschutzbeh6rde hat bereits im August 2018 dazu Stellung genommen und insbesondere zu den artenschutzrechtlichen Belangen und der Abarbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zur Nachbesserung geraten.

Diese naturschutzfachliche Stellungnahme beruht auf den eingereichten Unterlagen „Bebauungsplan mit integriertem Gr6nordnungsplan mit Begr6ndung und Begr6ndung zur Gr6nordnung, Umweltbericht des B6ro Auktor Ingenieur GmbH sowie artenschutzrechtliche Fachbeitr6ge des B6ro Auktor Ingenieur GmbH und B6ro Fabion“.

2.1 Artenschutz

Zauneidechse

In der vorliegenden Fassung wurden einige Punkte den speziellen Artenschutz betreffend nachgearbeitet. So ist eine Betroffenheit der Zauneidechse trotz Vorkommen der Art innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen, wenn entsprechende Vermeidungsma6nahmen umgesetzt werden. Mit dieser Einsch6tzung besteht Einverst6ndnis.

Haselmaus

Bzgl. der Haselmaus besteht ebenfalls Einverst6ndnis mit den angedachten Vermeidungsma6nahmen. Die Wurzelstockrodung darf jedoch ausschlie6lich in der Zeit von Mitte April bis Ende September, sprich w6hrend der Aktivit6tszeit der Tiere, umgesetzt werden. Der Lebensraumverlust im 6bergang von Flurnummer 333 zur 332/1 soll durch eine Erg6nzungspflanzung von Beeren und N6sse tragenden Str6uchern auf Flurnummern 333 und 332 nach Westen bis zum Guttenberger Wald erfolgen. Wichtig hierbei ist, dass die Pflanzung der Str6ucher vor der Inanspruchnahme der Geh6lze stattfindet und funktionsf6hig ist. Bis zur vollst6ndigen Funktionsf6higkeit einer Hecke sollten mehrere Jahre anberaumt werden und mindestens dreireihig gepflanzt werden. Die Pflanzung sollte daher unverz6glich umgesetzt werden. Diese Anforderungen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu 6bernehmen.

Feldlerche

Der Verlust eines Revieres der Feldlerche wird durch die Entwicklung einer Bl6hfl6che auf Flurnummer 1573 der Gemarkung Reichenberg kompensiert. Hier ist die Pflege der Fl6che gem66 fachlicher Kriterien zu erg6nzen:

- Die Saadmischung hat aus niedrigw6chsigem und autochthonen Arten zu bestehen, m6glichst mit angrenzendem selbstbegr6nendem Brachestreifen (j6hrl. umgebrochen) (Verh6ltnis ca. 50:50); Streifenbreite je mindestens 10 m.
- Kein Einsatz von D6ngern und Pflanzenschutzmitteln sowie keine mechanische Unkrautbek6mpfung zul6ssig.
- Eine Erneuerung des Bl6hstreifens darf fr6hestens nach 2 Jahren und muss sp6testens erfolgen, wenn die Vegetation auf der Bl6hfl6che zu dicht wird. Die Erneuerung muss Ende Februar bis Anfang M6rz erfolgen, dabei darf pro Jahr nur die H6lfte erneuert werden. Im Folgejahr ist die andere H6lfte zu erneuern.

Diese Anforderungen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu 6bernehmen.

Feldhamster

Auf Abbildung 4, Seite 19, des Fachbeitrags ist die Karte mit den hinsichtlich Vorkommen des Feldhamsters kartierten Fl6chen dargestellt. Aus dieser geht hervor, dass nicht alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden landwirtschaftlich genutzten Fl6chen untersucht wurden. Insofern kann auch nicht f6r den gesamten Geltungsbereich ein Vorkommen und damit die Verwirklichung von Verbotstatbest6nden nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Hier gibt es zwingenden Nachbesserungsbedarf. Ggf. sollte hier auch die H6here Naturschutzbeh6rde an der Regierung von Unterfranken beteiligt werden.

Fledermäuse/Vögel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen tatsächlich Habitatbäume von Gehölbewohnenden Fledermausarten entfernt werden müssen, so ist die Fällung Mitte September bis Mitte Oktober durchzuführen. Die Bäume sind ein bis zwei Nächte ohne weitere Aufarbeitung vor Ort liegenzulassen - nicht auf den Quartierausgängen-, damit in den Höhlen befindliche Tiere diese verlassen können. Für jede verlorene Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ist für Fledermäuse im Verhältnis 1:3 Ersatz zu schaffen. Es ist ein Fledermauskasten aufzuhängen, ein Biotopbaum im räumlichen Zusammenhang aus der Nutzung zu nehmen und der Abschnitt des gefälltten Baumes mit Quartierstrukturen an andere Bäume im räumlichen Zusammenhang anzubinden.

Bei Habitaten von Gehölbewohnenden Vogelarten ist Ersatz im Verhältnis von 1:2 zu leisten. Für jede verlorene Höhle sind zwei Vogelnistkästen in räumlichen Zusammenhang aufzuhängen.

Die Fledermaus- und Vogelkästen sind jährlich von fachlich geeignetem Personal außerhalb der Besatzzeit zu reinigen und bei Bedarf auszutauschen.

2.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Wie bereits in der Stellungnahme der UNB aus 2018 hervorgeht, entspricht die Einstufung der anrechenbaren Flächengröße der externen Ausgleichsflächen nicht der Systematik des Leitfadens: „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.“ Trotz deutlichem Hinweis der UNB fand keine Änderung der Einstufung statt. Auch die Tatsache, dass eine un gelenkte Sukzession auf diesen Grundstücken nicht für eine geeignete Ausgleichsmaßnahme gehalten wird, blieb im neuen Entwurf unberücksichtigt.

Wie der Gutachter selbst ausführt ist „im Regelfall eine Fläche dann zum Ausgleich geeignet, wenn durch die vorgesehenen Maßnahmen gegenüber dem ökologischen Ausgangswert eine Verbesserung um eine Stufe möglich ist (z.B. Aufwertung von Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu Flächen mittlerer Bedeutung; vgl. Leitfaden Listen 1a bis 1c). Abweichend davon kann der Ausgleich durch Wertverbesserung innerhalb einer Kategorie mittels Flächenzuschlag erreicht werden“ (S. 24 GOP). Bei Flurnummer 332/1 der Gemarkung Reichenberg handelt es sich bereits um extensives Grünland, welches durch die angesetzten Maßnahmen nicht um eine Wertstufe aufgewertet werden kann. Daher hat hier ein Flächenabzug zu erfolgen. Analog dazu sind alle externen Ausgleichsflächen nochmals auf dieses Kriterium hin zu überprüfen.

Seitens der UNB wird dringend darauf verwiesen, dass bei nicht Beachtung der Anmerkungen die rechtssichere Abarbeitung naturschutzrechtlicher Belange im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung nicht gegeben ist, zumal dann davon ausgegangen werden muss, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt nicht vollständig ausgeglichen werden können.

2.3 Natura2000

Mit der vorgelegten Natura2000-Verträglichkeitsabschätzung besteht Einverständnis. Erhebliche Beeinträchtigungen des angrenzenden FFH-Gebiets „Irtenerberger und Guttenberger Wald“ sind nicht zu erwarten.

2.4 Sonstiges

Der Hinweis unter B.2.5.3.1 der textlichen Festsetzungen, dass Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nur innerhalb des Geltungsbereichs anzulegen sind, sollte um die Formulierung „und außerhalb von Ausgleichs- und Ersatzflächen“ ergänzt werden, da die internen A-/E-Flächen auch Teil des Geltungsbereichs des BPlans sind.

Bei B.2.5.3.5 ist „Im Außenbereich sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtkörper (**LED warmweiß**) zu verwenden [...]“ zu ergänzen.

Alle im Rahmen dieses BPlans dargestellten Flächen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von Konflikten mit dem speziellen Artenschutz sind vom Markt Reichenberg selbstständig und unverzüglich nach Rechtskraft des BPlans in das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG). Die Untere Naturschutzbehörde ist von der Meldung in Kenntnis zu setzen.

Die Untere Naturschutzbehörde steht beratend zur Verfügung.

3. Immissionsschutz

Sachverhalt:

Der Markt Reichenberg plant die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Auf die FTS von der Umweltschutzingenieurin Frau Dvorszky vom 19.07.2019 wird verwiesen. Nach Stellungnahme von Frau Dvorszky sollte eine Aussage zum Bahnlärm getroffen werden, der auf das Plangebiet einwirkt.

Begründung:

11. Immissionsschutz: „Aus gutachterlicher Sicht kann festgehalten werden, dass in dem Baugebiet „Vorderer Höchberg“, das näher an den maßgeblichen Schallquellen liegt, keine Auflagen zum Schallschutz enthalten sind und somit in dem Bebauungsplan „Vorderer Höchberg II“ nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen ist.“

Umweltbericht:

Keine Aussage zum Bahnlärm enthalten.

Beurteilung:

Der Bebauungsplan „Am Höchberg II“ stammt aus dem Jahre 1967 und berücksichtigt den Verkehrslärm der Bahn nicht.

Das angrenzende Wohngebiet „Vorderer Höchberg“ wurde im Jahr 2003 ausgewiesen. Zu diesem Zeitpunkt wurde der Bahnlärm noch mit einem 5-dB-Bonus versehen. Im B-Plan sind keine Festsetzungen zum Bahnlärm enthalten.

Keine Festsetzung zum Schallschutz in älteren Bebauungsplänen bedeutet nicht zwangsläufig, dass mit keinen immissionsrelevanten Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans „Schlossblick“ wurde 2015 der Bahnlärm im Auftrag des Marktes Reichenberg untersucht und bewertet.

Für die Ortsdurchfahrt der Bahn sollen nach den Unterlagen der BD-Netz vom 09.11.2015 „Lärmsanierung an bestehenden Schienenwegen des Bundes, Bahnabschnitt 147,850 bis 150,500 Reichenberg“ aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Auch hierzu liegen bereits Untersuchungen zum Bahnlärm vor.

Eine belastbare Aussage, ob sich der Bahnlärm sich auf das Plangebiet auswirkt, wurde vom Planer nicht getroffen. Eine immissionsschutzfachliche Aussage zum Bahnlärm kann deshalb nicht getroffen werden.

4. Wasserrecht und Bodenschutz

Das Gebiet ist als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet oder amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines Gewässers.

Es wird vorausgesetzt, dass die ordnungsgemäße Erschließung gesichert ist bzw. wird, soweit erforderlich.

Erforderliche Ausgleichsflächen sollten als Uferstreifen entlang von Gewässern ausgewiesen werden.

Bezüglich der grundsätzlichen, wasserwirtschaftlichen Belange ist auch der allgemeine amtliche Sachverständige in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt, hier: Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) im Verfahren zu beteiligen.

Durch das o. g. Bebauungsplanverfahren werden keine erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse ersetzt.

Für die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

5. Gesundheitsamt

Nach Durchsicht der vorgelegten Unterlagen wird aus gesundheitlich- hygienischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Vom Gesundheitsamt zu prüfende Belange (Trinkwasser, Abwasser, Emissionsschutz, Immissionsschutz) bzw. negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt werden nicht gesehen.

6. Kreisentwicklung

Mit der Aufstellung des B-Planes „Vorderer Höchberg“ plant der Markt Reichenberg die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO mit 46 Bauplätzen auf einer Fläche von insgesamt 4,96 ha am südwestlichen Ortsrand Reichenbergs.

Der Markt Reichenberg hat aufgrund seiner Lage im direkten Umland der Regiopole Würzburg und des dortigen knappen Angebotes an Wohnraum eine erhöhte Nachfrage nach Bauplätzen. Vor diesem Hintergrund ist eine maßvolle Ausweisung neuer Bauflächen zur Bedienung dieser Nachfrage zu befürworten, wenngleich die Bemühungen der Gemeinde, die bestehenden Flächenreserven zu (re-)aktivieren beibehalten werden sollten.

Von Seiten der Kreisentwicklung bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

7. Denkmalschutz

Es wird auf die Stellungnahme vom 22.08.2018 verwiesen. Die dortigen Hinweise wurden umgesetzt. Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Das Planungsbüro Auktor Ingenieur GmbH, Berliner Platz 9, 97080 Würzburg, erhält einen Abdruck dieses Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen



Dürr