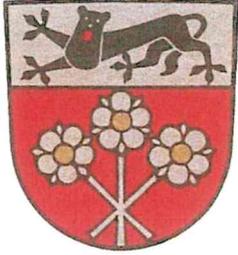


Markt: Reichenberg  
Kreis: Würzburg

Stand 01.07.2025



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

6. Änderung Bebauungsplan „Guttenberger Grund II Teil B“, Begründung

Markt Reichenberg, Landkreis Würzburg

9.4.1	Einstufung des Eingriffes .....	17
9.4.2	Ermittlung des Eingriffes .....	18
9.4.3	Bestandsaufnahme Lebensraumtypen .....	18
9.4.4	Schutzgut Boden .....	18
9.4.5	Schutzgut Wasser .....	19
9.4.6	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	19
9.4.7	Schutzgut Klima / Luft .....	19
9.4.8	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild .....	20
9.4.9	Schutzgut Mensch .....	20
9.5	Auswirkung des Vorhabens und mögliche Kompensation .....	21
9.5.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	21
9.5.2	Berechnung des Kompensationsbedarfs .....	21
9.5.3	Anrechnung von öffentlichen Grünflächen .....	21
9.5.4	Anrechnung von privaten Grünflächen .....	21
9.5.5	Ermittelter Kompensationsbedarf .....	21
9.5.6	Ausgleich und Kompensation .....	21
9.6	Grünordnerische Maßnahmen .....	22
9.6.1	Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlicher Grünfläche .....	22
9.7	Pflanzgebot .....	23
10.	Artenschutz .....	23
11.	Denkmalschutz .....	24
12.	Immissionsschutz .....	24

**Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Amtl. Karte des Bayerischen Landesvermessungsamtes München, bearbeitet von BORST Architektur & Sachverständigenbüro .....	4
Abb. 2:	Übersicht der Schutzgebiete aus GeoFachdatenAtlas des Bodeninformationssystems Bayerns, bearbeitet von BORST Architektur & Sachverständigenbüro .....	15
Abb. 3:	Bedeutung der Schutzgüter .....	18

**Anlagen**

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

## Übersichtsplan

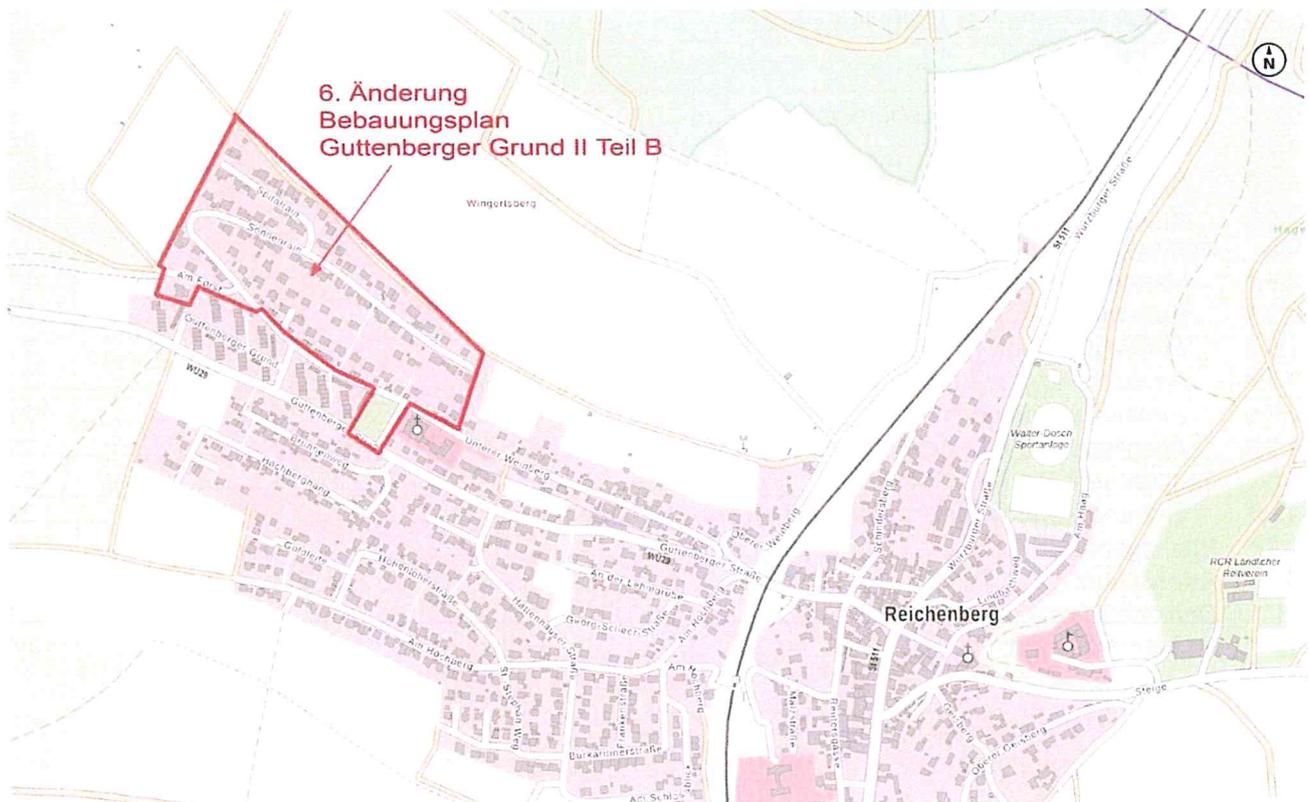


Abbildung 1: Amtliche Karte des Bay. Landesvermessungsamtes München, bearbeitet von BORST Architektur & Sachverständigenbüro

### 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.

Die ursprüngliche Intention einer Nutzungsanpassung auf Flurstücknummer 371/4 (Grünfläche mit Spielplatz) in eine Fläche für Gemeinbedarf mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen (Kindertagesstätte) zur Schaffung der Voraussetzung für den Bau einer Kindertagesstätte und einer Aktualisierung des gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Guttenberger Grund II Teil B“ wurde nach öffentlicher Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 25.07.2025 entflochten. Die Änderung des Spielplatzes zu einem Kindergarten wurde verworfen. Somit dient die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Guttenberger Grund II Teil B“ dem alleinigen Zweck der Nachverdichtung, zeigt den Charakter eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung und wirkt der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr entgegen.

Die im Zuge des bisherigen Entwurfs vorgenommenen Untersuchungen zur Beeinträchtigung der Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander und zur Auswirkung auf Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden im Umweltbericht vom 10.05.2023 vom Fabion GbR (Anlage 1) und dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 10.05.2023 (Anlage 3), beide erstellt von Fabion GbR, erläutert und bewertet. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse können auf den gesamten Geltungsbereich angewendet werden.

Punkt „6.3 Naturschutzrechtliche Kompensation - Behandlung der Eingriffsregelung“ des Umweltberichts vom 10.05.2023, Fabion GbR, bedarf keiner Umsetzung. Ohne die Änderung für die Errichtung einer Kindertagesstätte entfallen die Bilanzierung und der ermittelte naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf.

Da das Plangebiet ein bereits bestehendes Baugebiet mit fast vollständig erfolgter Bebauung vorhandener Grundstücke umfasst, ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander zu rechnen. Auch liegen laut Umweltbericht keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten vor, noch wird ein Vorhaben mit UVP-Pflicht begründet, noch ist mit erheblichen Umwelteinwirkungen zu rechnen.

Aufgrund der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes bleiben die bisherigen Anlagen Teil dieser Begründung. Sie bilden die Grundlage für Rückschlüsse auf das gesamte Planungsgebiet.

## **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.

Eine Nachverdichtung des bestehenden Allgemeinen Wohngebiets durch gezielt gesteigerte Vorgaben zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine Nachverdichtung für den gesamten Geltungsbereich. Dabei bleiben bestehende Strukturen wie bebaubaren Flächen, Erschließungsflächen und vor allem die bestehenden Grünflächen (hier besonders hervorgehoben die Grünfläche mit Spielplatz auf Flurstück 371/4) erhalten. Zusammen mit der Anpassung an aktuelle Regelwerke, sowie die an die Topographie angeglichenen Homogenisierung der Baugrenzverläufe, veranlasst den Marktgemeinderat die Bebauungsplanaufstellung (6. Änderung) durchzuführen.

Das Werkzeug der Nachverdichtung ist nicht nur ein wichtiger Schritt zur allgemeinen Vermeidung der Inanspruchnahme neuer Flächen, sondern auch eine Zukunftssicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Marktgemeinde Reichenberg.

### **3. Alternativflächenprüfung**

Eine Alternativflächenprüfung erfolgte mit Blick auf die Errichtung einer Kindertagesstätte innerhalb der Marktgemeinde Reichenberg bereits in 2021. Nach Wegfall der zu errichtenden Kindertagesstätte und dem alleinigen Zweck der Nachverdichtung entfällt eine solche.

### **4. Bedarfsnachweis**

In der Vergangenheit häuften sich Anfragen Bauwilliger aus dem Marktgemeindegebiet. Neu ausgewiesene Baulandflächen mussten aufgrund der hohen Nachfrage per Losverfahren vergeben werden.

Der bestehende Bebauungsplan „Guttenberger Grund II Teil B“ zeigt erhöhtes Potential für eine vertikale Nachverdichtung, ausgehend von der Größe der Grundstücke und des Gebäudebestands. Bisherigen Nachfragen Bauwilliger standen die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1983 entgegen.

### **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 der Schaffung neuen Wohnraums, wenn möglich ohne zusätzlich erforderlicher Flächenneuersiegelung, zugrunde.

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) findet eine städtebauliche Nachverdichtung und Anpassung an aktuelle Regelwerke im gesamten Planungsbereich statt.

Die Erschließung aller Flächen 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.

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)**

Im Zuge der Nachverdichtung wird die Geschossflächenzahl im gesamten Bereich von auf 0,6 angehoben. Im abgegrenzten Bereich II/II+S wird eine erhöhte Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt, um die Ausbildung eines Staffelgeschosses als dann zwingend drittes Vollgeschoss zu ermöglichen.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (die keine Vollgeschosse sind) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl nicht mit anzurechnen. § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO 1977 findet somit keine Anwendung.

Gleichzeitig wird die gemäß § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze der Geschossflächenzahl in einem allgemeinen Wohngebiet noch 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. Ein drittes Vollgeschoss ist nur im Bereich II+S zulässig und dabei zwingend als Staffelgeschoss (S) auszubilden, dessen Grundfläche maximal 70 % des unmittelbar darunterliegenden Geschosses betragen darf. Die Staffelgeschosse sind von den Außenwänden des unmittelbar darunterliegenden Geschosses um mindestens 0,30 m einzurücken.

Die Flurstücke 450/18, 450/33, 450/34, 450/36 und 450/37 werden aufgrund des städtebaulichen Erscheinungsbildes und der Topographie des abflachenden Hanges nicht in den Bereich für die Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung „II+S“ aufgenommen. Ein zusätzliches Staffelgeschoss auf der bestehenden oder künftigen Bebauung des Flurstück 450/18 beeinträchtigt das bergseits gelegene Flurstück 450/31 (Sichteinschränkung) aufgrund der räumlichen Nähe und möglichen Gebäudeeinstellung. Nachbarliche Belange sind hier zu schützen.

#### **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 neben der bestehenden Grünfläche mit Spielplatz auf Flurstücknummer 371/4 die 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 Anzahl der Wohneinheiten**

Die bisherige Kennzeichnung einzelner Grundstücke mit einem Sternsymbol und die damit verbundene Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten wurde aufgehoben. Die maximale Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze reguliert künftig die mögliche Anzahl von Wohnungen, sofern ab dem 01.10.2025 eine kommunale Stellplatzsatzung gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO vorliegt.

### 6.2.8 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).

### 6.2.9 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).

### 6.2.10 Höheneinstellung der Gebäude

Die bisherige Höheneinstellung der Gebäude wird im Zuge der Nachverdichtung für das gesamte Wohngebiet einheitlich neu festgesetzt.

#### Bei I:

Bei einem Vollgeschoss darf die zulässige Wandhöhe maximal 4,00 m betragen. Als obere Begrenzung wird der Schnittpunkt Dachhaut mit Wand bzw. die Oberkante der Attika festgelegt. Unterer Bezugspunkt ist das bergseitig vorhandene natürliche Gelände.

#### Bei I/II:

Bei zwei Vollgeschossen ist die zulässige Wandhöhe auf maximal 7,30 m festgesetzt. Als obere Begrenzung wird der Schnittpunkt Dachhaut mit Wand bzw. die Oberkante der Attika festgelegt. Unterer Bezugspunkt ist das talseitig vorhandene natürliche Gelände. Gegebenenfalls ist mit versetzten Geschossen zu verfahren.

#### Bei II+S:

Bei drei Vollgeschossen (das dritte Vollgeschoss ist zwingend ein Staffelgeschoss, siehe Punkt 6.2.3) ist die zulässige Wandhöhe auf maximal 10,30 m festgesetzt. Als obere Begrenzung wird der Schnittpunkt Dachhaut mit Wand bzw. die Oberkante der Attika festgelegt. Unterer Bezugspunkt ist das talseitig vorhandene natürliche Gelände.

### 6.2.11 Dachformen

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

### 6.2.12 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.

Im Bereich II+S (zwingend Staffelgeschoss) sind Dachneigungen von 0° bis 10° zulässig.

**6.2.13 Art und Farbe der Dacheindeckung**

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

**6.2.14 Grenzbebauung/Anpassung**

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

**6.2.15 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.

**6.2.16 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, Stacheldraht einzäunungen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung.

Nicht erlaubt sind Kniestöcke über 0,30 m, Böschungen im Verhältnis steiler als 1:2 sind untersagt.

**6.2.17 Abgrabungen / Stützmauern**

Geländeveränderungen und Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m zulässig. Abgrabungen und Stützmauern, welche die festgesetzte Höhe überschreiten sind zulässig, wenn diese im Zuge der Erschließung oder für die Erstellung von Stellplätzen notwendig sind.

**6.2.18 Abstandsflächen**

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

**6.2.19 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 wird von den bestehenden Kanalleitungen gefasst und 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.

#### **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.	12,3 %
Öffentliche Grünflächen	0,40 ha	ca.	5,0 %
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. Private Eigentumsverhältnisse werden nicht verändert.

## 8. Umweltbericht

Für den ursprünglichen 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 und dienen als Nachweis, dass der Standort sämtlich außerhalb von Schutzausweisungen liegt. 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.

Die dabei gewonnenen Erkenntnisse können auf den gesamten Geltungsbereich angewendet werden. Punkt „6.3 Naturschutzrechtliche Kompensation - Behandlung der Eingriffsregelung“ des Umweltberichts vom 10.05.2023, Fabion GbR, bedarf keiner Umsetzung. Ohne die Änderung für die Errichtung einer Kindertagesstätte entfallen die Bilanzierung und der ermittelte naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf.

Da das Plangebiet ein bereits bestehendes Baugebiet mit fast vollständig erfolgter Bebauung vorhandener Grundstücke umfasst, ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander zu rechnen. Auch liegen laut Umweltbericht keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten vor, noch wird ein Vorhaben mit UVP-Pflicht begründet, noch ist mit erheblichen Umwelteinwirkungen zu rechnen.

Aufgrund der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes bleiben die bisherigen Anlagen Teil dieser Begründung. Sie bilden die Grundlage für Rückschlüsse auf das gesamte Planungsgebiet.

## 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 2: 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 entsteht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Es bedarf keiner Änderung des Flächennutzungsplanes.

### **9.3.4 Potentielle natürliche Vegetation**

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

### **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 Nachverdichtung und damit einhergehenden Bebauung beeinflusst kaum 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.

#### Situation gesamtes Plangebiet:

Die Nachverdichtung im Plangebiet erfolgt in Form einer vertikalen Nachverdichtung durch die Erhöhung der Maßes der baulichen Nutzung. Höhere Geschossflächenzahlen erlauben den Eigentümern eine Nachverdichtung innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Begrenzend wirken die Vorgaben zum Staffelgeschoss sowie zur Höheneinstellung der Gebäude.

Die im Zuge des bisherigen Entwurfs vorgenommenen Untersuchungen zur Beeinträchtigung der Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander und zur Auswirkung auf Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden im Umweltbericht vom 10.05.2023 vom Fabion GbR (Anlage 1) und dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 10.05.2023 (Anlage 3), beide erstellt von Fabion GbR, erläutert und bewertet. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse können auf den gesamten Geltungsbereich angewendet werden.

Punkt „6.3 Naturschutzrechtliche Kompensation - Behandlung der Eingriffsregelung“ des Umweltberichts vom 10.05.2023, Fabion GbR, bedarf keiner Umsetzung. Ohne die Änderung für die Errichtung einer Kindertagesstätte entfallen die Bilanzierung und der ermittelte naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf.

Da das Plangebiet ein bereits bestehendes Baugebiet mit fast vollständig erfolgter Bebauung vorhandener Grundstücke umfasst, ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander zu rechnen. Auch liegen laut Umweltbericht keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten vor, noch wird ein Vorhaben mit UVP-Pflicht begründet, noch ist mit erheblichen Umwelteinwirkungen zu rechnen.

Aufgrund der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes bleiben die bisherigen Anlagen Teil dieser Begründung. Sie bilden die Grundlage für Rückschlüsse auf das gesamte Planungsgebiet.

### 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, 28-30).

<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 3: 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 erfolgt eine Kartierung der Nutzungen und Lebensraumtypen, um auf den aktuellen Stand des Plangebiets einzugehen.

Lebensraum: Nettobaufläche Allgemeines Wohngebiet

Größe: ca. 6,49 ha

### 9.4.4 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Im allgemeinen Wohngebiet finden sich durch Gebäude, Mauern, Beton und sonstige Beläge versiegelte Boden sowie strukturarme Zier- und Nutzgärten. Es sind keine natürlichen Bodenverhältnisse im gesamten Plangebiet 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 Gartennutzung zu verwenden.

Im Bebauungsplan werden zudem Pflanzgebote für Laubbaumhochstämme (Ersatzpflanzungen für zu rodende Bäume), eine dauerhafte Begrünung unversiegelter Grundstücksanteile, die Verwendung versickerungsfähiger, offenporiger Beläge 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 (Nettobauflächen) 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 keine Habitatstrukturen für artenschutzrelevante Tierarten oder Tiergruppen auf.

Zudem erfährt das Areal durch seine Nutzung im Bereich der Grünfläche auf Flurstück 371/4 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 Wegfall der geplanten Bebauung kommt es zu keinen Veränderungen des Mikroklimas. Zudem mindern grünordnerische Pflanzgebote Eingriffsfolgen.

Auswirkungen mit räumlich umfassenderen Folgen auf das Klima sind aufgrund der geringen Flächengröße 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.

**Einstufung:** Geringe 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.

##### 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**

Dieser Punkt entfällt.

### **9.5.3 Anrechnung von öffentlichen Grünflächen**

Die im Plangebiet bestehenden öffentlichen Grünflächen bleiben unberührt.

### **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**

Dieser Punkt entfällt, siehe Punkt 9.4.1.

### **9.5.6 Ausgleich und Kompensation**

Dieser Punkt entfällt, siehe Punkt 9.4.1.

## **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 pyraeaster	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus 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. Diese bezieht sich auf die öffentliche Grünfläche, die nun nicht mehr Bestandteil der Bauleitplanung ist und deshalb entfällt.

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 auf der Grünfläche mit Spielplatz 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 gewesen wären, 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

Ist nicht mehr erforderlich. Die geplante Änderung mit Errichtung einer Kindertagesstätte ist nicht mehr Bestandteil der 6. Änderung des Bebauungsplanes Guttenberger Grund II Teil B.

Reichenberg, 08. SEP. 2025

  
Hemmerich  
1. Bürgermeister

