

Markt: Reichenberg
Kreis: Würzburg

Anlage 2
09.12.2025



Bebauungsplan
„Vorderer Höchberg II“
mit integriertem Grünordnungsplan
zweites ergänzendes Verfahren
nach § 214 Abs. 4 BauGB

Begründung zur Grünordnung

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Rei13-0001

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
1.1	Rechtsgrundlagen.....	3
1.2	Anlass.....	3
1.3	Plangebiet und Datengrundlage.....	4
1.3.1	Plangebiet.....	4
1.3.2	Datengrundlage	6
2.	Übergeordnete Planungen und Ziele	7
2.1	Lage im Raum	7
2.2	Regionalplan.....	7
2.3	Flächennutzungsplan und integrierter Landschaftsplan	7
2.4	Schutzgebiete	7
2.5	Potentielle natürliche Vegetation.....	7
2.6	Naturräumliche Gliederung	8
3.	Ermittlung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft.....	8
3.1	Art des Vorgehens	8
3.2	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft	11
3.2.1	Schutzgut Boden	18
3.2.2	Schutzgut Wasser.....	19
3.2.3	Schutzgut Arten und Lebensräume.....	19
3.2.4	Schutzgut Klima / Luft.....	20
3.2.5	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	20
3.2.6	Schutzgut Mensch	20
3.3	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung	22
3.4	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	24
3.5	Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich.....	25
4.	Ziele der Grünordnung.....	28
5.	Grünordnerische Maßnahme	29
5.1	Grünordnerische Maßnahmen auf privater Grünfläche	29
5.2	Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlicher Grünfläche	29
5.3	Pflanzgebot.....	30
6.	Zusammenfassung	32

1. Einleitung

1.1 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 Schaffung eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes,
- die Formulierung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eines Plangebietes.

1.2 Anlass

Der Markt Reichenberg plant als Erweiterung die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes am westlichen Ortsrand von Reichenberg. Der Grünordnungsplan durchläuft die Verfahrensphasen des Bebauungsplanes als integrierte Planung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem integrierten Grünordnungsplan erhalten die grünordnerischen Festsetzungen nach Abschluss des Verfahrens gemäß BauGB verbindliche Rechtskraft. Der Grünordnungsplan, einschließlich der grünordnerischen Begründung, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Plangebiet und Datengrundlage

1.3.1 Plangebiet

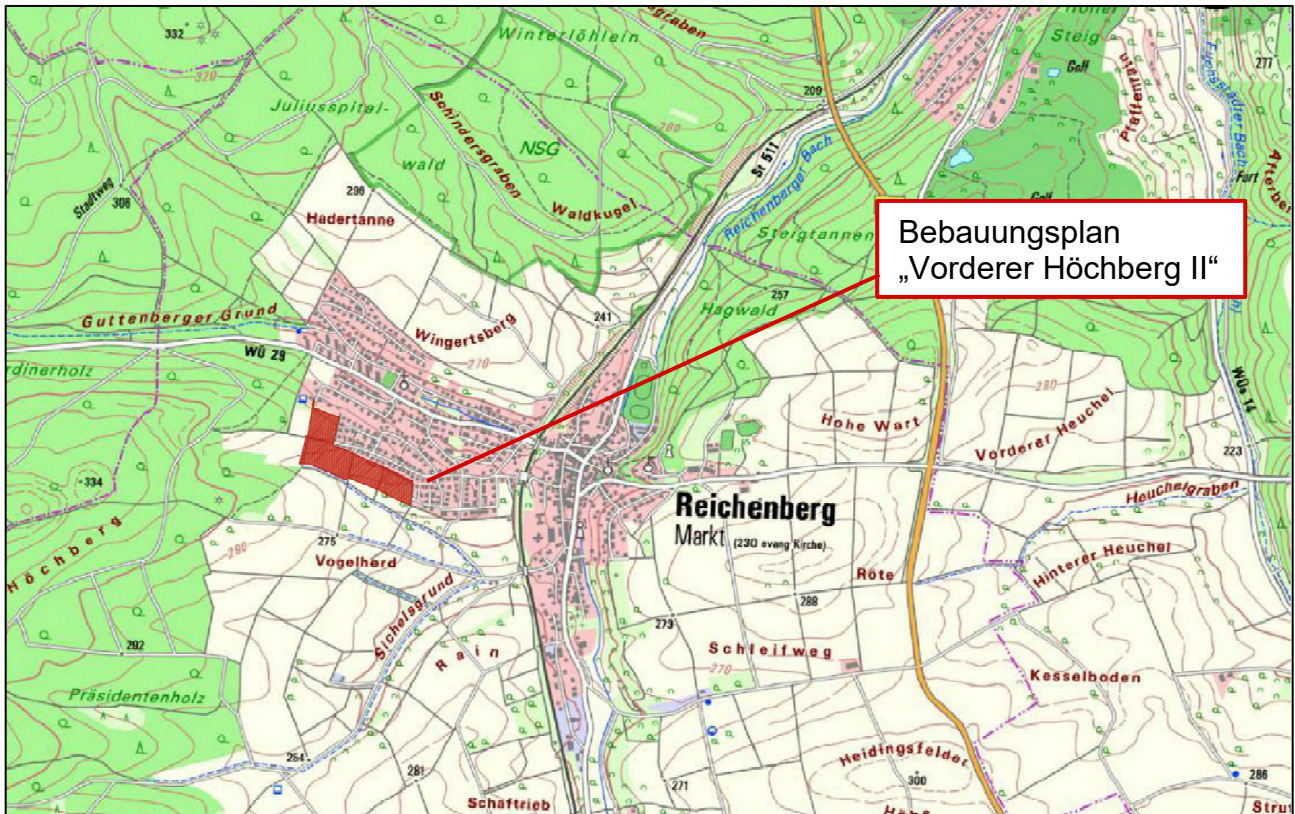


Abbildung 1: Übersichtskarte, Quelle: TOP 50 Topog. Karte 2017, bearb. Auktor Ingenieur GmbH am 19.09.2017



Abbildung 2: Planung Bebauungsplan "Vorderer Höchberg II", Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 23.09.2025
 Die Planung ist in nachfolgender Tabelle in Nutzung, Flächengröße und prozentualen Anteil bezüglich der Gesamtfläche dargestellt.

Tabelle 1: Planung Flächenanteil u. Nutzung

Gesamtfläche	ca.	4,96 ha	100 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,52 ha	10,5 %
(- davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Bushaltestelle	ca.	0,005 ha)	
(- davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Straßenpflaster mit Mehrzweckstreifen	ca.	0,17 ha)	
Öffentliche Fußwege	ca.	0,19 ha	3,8 %
Öffentliche Wirtschaftswege	ca.	0,11 ha	2,2 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,99 ha	20,0 %

Nettobaupfläche	ca.	3,15 ha	63,5%
(inkl. privater Grünfläche)	ca.	0,12 ha)	

1.3.2 Datengrundlage

- Die digitale Flurkarte März 2016
- Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Reichenberg
- Die vorhandenen Bebauungspläne „Vorderer Höchberg“ und „Am Höchberg / Winterleite“
- Die Vorstellungen des Marktes Reichenberg
- Die digitale, tachymetrische Aufnahme des Geländes und der Gebäude
- Schutzgebietsabgrenzungen (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2017)
- Untersuchung der Anbindungsmöglichkeiten des Plangebietes
- Die vorgebrachten Vorschläge und Anregungen der Bürger / -innen aus der Informationsveranstaltung über das beabsichtige Baugebiet vom 06.03.2017
- Artenbiotopschutzprogramm
- Datenabfrage FinView des Landesamt für Umwelt
- Datenabfrage UmweltAtlas Bayern (www.umweltatlas.bayern.de)
- ASK-Datenabfrage beim Bayerischen Landesamt für Umwelt (Oktober 2017)
- Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz - Kartierung und Auswertung, Umweltbüro Fabion GbR vom 26.06.2018
- Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz - Kartierung und Auswertung, Umweltbüro Fabion GbR vom 12.02.2019

2. Übergeordnete Planungen und Ziele

2.1 Lage im Raum

Das als Erweiterung geplante allgemeine Wohngebiet „Vorderer Höchberg II“ liegt an einem leichten Südhang am südwestlichen Ortsrand westlich der Bahnlinie Würzburg - Heidingsfeld - Neckarelz. Der Hauptanschluss des geplanten Baugebietes erfolgt als Ringschluss über die beiden vorhandenen Wohnstraßen „Am Höchberg“ bzw. die „Burkardinerstraße“.

Im nördlichen und östlichen Bereich grenzt das bestehende Wohnbaugebiet an, im Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Flächen im Westen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt, bzw. grenzt das Gebiet an den Guttenberger Forst an.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990 ausgewiesen.

2.2 Regionalplan

Gemäß Regionalplan Region Würzburg (2) liegt der Markt Reichenberg im allgemein ländlichen Raum und ist als Grundzentrum definiert.¹ Somit ist dieser *„für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig.“*²

Das Plangebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

2.3 Flächennutzungsplan und integrierter Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Reichenberg ist der überwiegende Teil der überplanten Fläche als allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen. Im westlichen Bereich besteht eine Abweichung im Randbereich, welche jedoch im Verhältnis so gering ist, dass hier - gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt Würzburg - kein Konflikt mit dem Entwicklungsgebot vorliegt. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Somit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauGB gewährleistet.

2.4 Schutzgebiete

Südwestlich befindet sich ein kartiertes Biotop (Obstbaumreiche Hecken am Südwestrand von Reichenberg 6225-0075-005). Dieses ist gleichzeitig ein geschützter Landschaftsbestandteil gem. Art. 16 BayNatSchG. Dieses wird im Zuge von öffentlichen Grünflächen erhalten. Eine Betroffenheit ist somit auszuschließen. Am Rande des nördlichen Geltungsbereiches befinden sich zwei Gehölzreihen, die ebenfalls biotopkartiert sind (6225-0066-001: Hecken und Streuobstflächen am Südwestrand von Reichenberg und 6225-0066-002: Hecken und Streuobstflächen am Südwestrand von Reichenberg) und in die Planung als öffentliche Grünfläche integriert werden. Vereinzelt sollen dort für die fußläufige Anbindung an die Straße „Höchberghang“ Gehölze entnommen werden. Die biotopkartierten Flächen sind nicht nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG geschützt.

Westlich grenzt punktuell das FFH-Gebiet „Irtenberger und Guttenberg Forst“ an. Beeinträchtigungen auf dieses Schutzgebiet können mit äußerst hoher Wahrscheinlichkeit aufgrund des nur punktuellen Anschlusses sowie der immensen Größe des FFH-Gebietes (ca. 4.000 ha) ausgeschlossen werden.

2.5 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation entspricht in diesem Gebiet einem Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald.

¹ Regionalplan der Region Würzburg (2), Karte 1 „Raumstruktur“ Lesefassung für das Internet (Stand: 1. September 2016)

² Regionalplan der Region Würzburg (2), Lesefassung für das Internet (Stand: 1. September 2016) B II 1.5

2.6 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt in der Naturraum-Einheit D-56 Mainfränkische Platten und gehört den Naturraum-Untereinheiten der Remlingen-Urspringer Hochfläche sowie dem Ochsenfurter und Gollachgau an. Im Ochsenfurter und Gollachgau „sind mächtige Lößdecken über Schichten des Lettenkohlenkeupers“³ mit hoher Ertragsfähigkeit vorherrschend. Gemäß Bodenschätzungskarte des Umweltatlas Bayern liegen im Plangebiet Verwitterungsböden des Muschelkalks vor, die in der Naturraum-Untereinheit der Remlingen-Urspringer Hochfläche als typisch anzusehen sind. Hierbei handelt es sich um Böden mit mittlerer Fruchtbarkeit.

3. 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.

3.1 Art des Vorgehens

Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, gibt es zwei Vorgehensweisen den Ausgleichsbedarf zu ermitteln – das vereinfachte Vorgehen und das Regelverfahren mit vier Arbeitsschritten. Das vereinfachte Vorgehen ist nur für einfach gelagerte Planungsfälle zulässig, wenn zudem alle Fragen untenstehender Checkliste mit ja beantwortet werden können. Wenn dieser Fall eintritt, entsteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

³ ABSP Arten- und Biotopschutzprogramm, Teil B 4.3, Aktualisierung, Bearbeitungsstand: März 1999

<p>0. Planungsvoraussetzungen</p> <p>0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 – 4 BayNatschG).</p> <p>1. Vorhabenstyp</p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p> <p>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen. <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p> <p>3. Schutzgut Boden</p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p> <p>4. Schutzgut Wasser</p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p> <p>5. Schutzgut Luft / Klima</p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p> <p>6. Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).</p>	<p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens:</p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen:</p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen:</p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen:</p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen:</p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen:</p>
<p>Sind <u>alle</u> Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!</p>	

Abbildung 3: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise, Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur"

Für das vorliegende Vorhaben ist das vereinfachte Vorgehen nicht möglich, da Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere vorliegen. Somit sind folgende Arbeitsschritte nötig:

Tabelle 2: Regelverfahren gem. Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft"

Schritt 1	Erfassen von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) [Kapitel 3.2]	Matrix Abb. 7 Listen 1a - 1c des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
Schritt 2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild [Kapitel 3.3]	Matrix Abb. 7 Liste 2 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
Schritt 3	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen [Kapitel 3.4]	Matrix Abb. 7 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
Schritt 4	Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung [Kapitel 3.5]	Liste 3a und 3b Liste 4 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB)		

3.2 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Für die Bewertung des Plangebiets erfolgte im Oktober 2017 eine Kartierung der Nutzungen und Lebensraumtypen, um auf den aktuellen Stand des Plangebiets einzugehen. Nachfolgende Tabelle listet die einzelnen Biotoptypen mit der Flächengröße auf.



Abbildung. 4: Bestand Planungsgebiet „Vorderer Höchberg II“, Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 28.06.2018

Tabelle 3: Bestand Lebensraumtypen

Lebensraum	ca. Größe in m ²
Acker (beige)	37.303
Regenrückhaltebecken Provisorium (lindgrün)	883
Wirtschaftsweg geschottert (dunkelgrau)	288
Intensivgrünland (türkis)	2.055
Hecken und Feldgehölze (dunkelgrün)	1.760
Brachfläche (hellbraun)	1.614
Extensivgrünland (hellgrün)	5.344
Lagerfläche (grau)	327
Gesamt	49.574



Abbildung 5: Fotopunkte in Bestandskarte, *Quelle Auktor Ing. GmbH*



Abbildung 6: Bestand Fotopunkt 1: Grünweg, Ackerfläche, Gehölze, *Quelle Auktor Ing. GmbH, 10.10.2017*



Abbildung 7: Bestand Fotopunkt 2: Extensivgrünland, *Quelle Auktor Ing. GmbH, 10.10.2017*



Abbildung 8: Bestand Fotopunkt 3: Extensivgrünland mit Wiesenwegen durchzogen, *Quelle Auktor Ing. GmbH, 10.10.2017*



Abbildung 9: Bestand Fotopunkt 4: Lagerfläche, *Quelle Auktor Ing. GmbH, 10.10.2017*



Abbildung 10: Bestand Fotopunkt 5: Brachland, *Quelle Auktor Ing. GmbH, 10.10.2017*



Abbildung 11: Bestand Fotopunkt 6: Intensivgrün, Brachland, *Quelle Auktor Ing. GmbH, 10.10.2017*



Abbildung 12: Bestand Fotopunkt 7: Grünweg, Ackerfläche, *Quelle Auktor Ing. GmbH, 10.10.2017*



Abbildung 13: Bestand Fotopunkt 8: Regenrückhaltung, *Quelle Auktor Ing. GmbH, 10.10.2017*



Abbildung 14: Bestand Fotopunkt 9: Ackerflächen und Grünweg, *Quelle Auktor Ing. GmbH, 10.10.2017*



Abbildung 15: Bestand Fotopunkt 10: Schotterweg und Ackerflächen, *Quelle Auktor Ing. GmbH, 10.10.2017*



Abbildung 16: Bestand Fotopunkt 11: Ackerfläche und Gehölze, *Quelle Auktor Ing. GmbH, 10.10.2017*

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für das Plangebiet ist zunächst das Gebiet -durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter- in eine Kategorie gemäß seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft (s. Leitfaden Listen 1a bis 1c auf S. 28-30 und Matrix Abb. 7 auf S. 13) einzustufen.

Tabelle 4: Bedeutung der Schutzgüter

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

3.2.1 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage von Mensch, Tier und Pflanzen. Der Schutz des Bodens hat einen hohen Stellenwert in der Bauleitplanung, da er weitgehend als nicht erneuerbare Ressource gilt. Diese Entwicklung ist Grund für die Verabschiedung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) als eigenständiges Gesetzeswerk.

Der Boden besitzt Filtereigenschaften, die in engem Zusammenhang mit dem Grundwasserhaushalt stehen. Grundlage der Bewertung für die Funktionsfähigkeit des Bodens im Naturhaushalt ist die Ausprägung eines naturnahen Bodenprofils.

Das Plangebiet liegt in der Naturraum-Einheit D-56 Mainfränkische Platten und gehört den Naturraum-Untereinheiten der Remlingen-Urspringer Hochfläche sowie der Ochsenfurter und Gollachgau an. Gemäß Bodenschätzungskarte des Umweltatlas Bayern liegen im Plangebiet Verwitterungsböden des Muschelkalks vor, die in der Naturraum-Untereinheiten der Remlingen-Urspringer Hochfläche als typisch anzusehen sind. Hierbei handelt es sich um Böden mit mittlerer Fruchtbarkeit. Es handelt sich innerhalb des Plangebietes um Verwitterungsböden aus lehmigen Tonen. Die Zustandsstufen unterscheiden sich innerhalb derselben Bodenart aufgrund der unterschiedlichen Nutzung in Form von Acker und Extensivgrünland.

Bewertung / Bedeutung:

Die Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodens ist in der Regel niedrig, weshalb die Sickerfähigkeit gemindert wird und es somit zu einer Anreicherung von Nährstoffen kommt. Das Plangebiet ist bisher komplett unversiegelt. Daher stellt die Versiegelung den Verlust an Bodenfunktionen dar. Auch geht die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche durch die Ausweisung eines Baugebietes dauerhaft verloren.

3.2.2 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist ein wesentlicher Bestandteil des Lebens. Sauberes Trink-, Oberflächen- und Grundwasser beeinflussen unsere Lebensqualität entscheidend.

Das Schutzgut Wasser ist allgemein als empfindlich zu betrachten, da es leicht durch Fremdeinträge verunreinigt werden kann. Verlust von Bodenoberfläche sowie Bodensubstanz verringern eine Niederschlagsversickerung über die belebte Bodenoberfläche und somit die Filterungsrate und Grundwasserneubildung.

Oberflächenwasser:

Innerhalb des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken vorhanden, in dem zeitweise Oberflächenwasser steht. Durch den Rückbau dieses Beckens verringert sich zunächst der Retentionsraum. Dieser wird jedoch in Summe durch den Anschluss an die im Südosten bereits errichteten und bereits dafür dimensionierten Versickerungsanlagen ausgeglichen.

Im Süden, angrenzend an den Planungsbereich, führt ein Graben temporär Wasser, der in seiner Form erhalten bleibt.

Grundwasser:

Kein Trinkwasserschutzgebiet im Planungsgebiet und in unmittelbarer Nähe 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. Durch die Umwandlung von Ackerfläche in öffentliche Grünfläche reduzieren sich die Einträge in den südlich gelegenen Graben, was positiv zu bewerten ist.

3.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Mainfrankens Landschaften sind vielfältig und abwechslungsreich. Sie bieten Lebensraum für eine Vielzahl an Tier- und Pflanzenarten. Der Mensch beansprucht allerdings Natur und Landschaft intensiv. Dadurch kommt es ständig zu deutlichen Veränderungen der Lebensbedingungen sowie der Bestände heimischer Arten und deren Lebensräumen. Eine Neubebauung und Versiegelung von Flächen bedeutet für Pflanzen und Tiere Lebensraumverluste und kann in Extremfällen zum (lokalen) Verschwinden von Arten führen. Zusätzlich, insbesondere bei immobilen Tierarten, kann eine Zerschneidung von Lebensräumen auftreten.

Insgesamt sind Qualität und Quantität der vorhandenen Ackerstrukturen im Vergleich zu anderen Landkreisteilen unterdurchschnittlich. Die Gründe hierfür liegen in der Bodenbonität (LT5V 42/43, LT5V 43/40, LT6V 40/36 und L6V 44/43) und den daraus resultierenden Belastungen aus den landwirtschaftlich intensiv genutzten Bereichen.

Artenschutz

Die Eignung der Flächen als Lebensraum für potentiell betroffene Vogel- und Fledermausarten, sowie Zauneidechse und Feldhamster wurde anhand von Begehungen durch ein Umweltbüro ermittelt. Erforderliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind dem Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz - Kartierung und Auswertung entsprechend formuliert, um das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu verhindern.

Erforderliche Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Separate Kompensationsmaßnahmen für unvermeidliche Eingriffe in Habitats speziell geschützter Arten (Revierverschwinden der Feldlerche, evtl. erforderlich werdende Maßnahmen für die Haselmaus) sind mit der zuständigen Behörde vor der öffentlichen Auslegung abgestimmt worden und in die Unterlagen zum Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Biotopkartierung

Im Norden des Geltungsbereiches sind zwei naturnahe Hecken gemäß § 13 d BayNatSchG biotopkartiert. Vereinzelt sollen dort für die fußläufige Anbindung an die Straße „Höchberghang“ Gehölze entnommen werden. Diese sind nicht gemäß § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG geschützt. Am südöstlichen Rand des Planungsbereiches befindet sich eine von mehreren „obstbaumreiche[n] Hecken am Südwestrand von Reichenberg“⁴, die vollkommen als Biotopfläche erhalten wird. Schutzeinrichtungen sind ebenso verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Bewertung / Bedeutung:

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes und der angrenzenden Strukturen ist dem Schutzgut Arten und Lebensräume eine besondere Bedeutung beizumessen.

3.2.4 Schutzgut Klima / Luft

Die Luft ist eines der wichtigsten Lebensgrundlagen für den Menschen. Ohne Luft gibt es kein Sauerstoff, ohne Sauerstoff kein menschliches Leben. Der Anteil der Luftschadstoffe hat sich durch menschliches Einwirken in den letzten Jahrzehnten immer wieder verändert. Technische Weiterentwicklungen und verändertes Nutzungsverhalten tragen dazu bei.

Die jährlichen Niederschläge liegen im Plangebiet etwa bei 650 mm, die mittlere Temperatur liegt bei 8-9 °C. Als überwiegende Ackerfläche tragen die Flächen nur teilweise zum örtlichen Klima bei. Ein Verlust an kühlenden Vegetationsflächen für den Luftaustausch im Siedlungsgebiet ist nicht gegeben.

Bewertung / Bedeutung:

Die Flächen haben für das Schutzgut Klima / Luft aufgrund der Größe und Lage nur eine untergeordnete Rolle.

3.2.5 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Der Begriff der Landschaft ist synonym zum Begriff Landschaftsbild zu sehen und beschreibt damit einen sinnlich wahrnehmbaren Landschaftsausschnitt. Geprägt wird die Landschaft durch Landnutzung und die natürlichen Gegebenheiten, wie die Topografie und prägende Biotoptypen. Beurteilt werden unter anderem Vielfalt, Schönheit, Eigenart und Seltenheit der Landschaft.

Das Plangebiet liegt in einer von Landwirtschaft geprägten Landschaft. Das Landschaftsbild besitzt keine Eigenheiten oder sonstige herausragenden Merkmale in diesem Landschaftsteil. Durch das geplante allgemeine Wohngebiet wird das Landschaftsbild verändert.

Bewertung / Bedeutung:

Die Flächen haben aufgrund der jetzigen Nutzung und der zukünftigen Entwicklungen im Planungsumfeld eine mittlere Wirkung auf das Landschaftsbild. Durch die geplante Erweiterung des Baugebietes wird durch entsprechende Festsetzungen von großflächigen öffentlichen Grünflächen eine Positivwirkung im Vergleich zum derzeit bestehendem Ortsrand erzielt.

3.2.6 Schutzgut Mensch

Hierbei sind insbesondere zu betrachten, inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen vorhanden sind und welche Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind. Entscheidenden Einfluss auf die Lebensqualität des Menschen haben die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen

⁴ FIS Natur (FIN Web) Biotop Detail vom 19.09.2017

sowie Erholungs- und Freizeitfunktionen. Das Schutzgut Mensch steht in enger Wechselbeziehung zu den übrigen Schutzgütern, vor allem zu denen des Naturhaushaltes.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes haben keinen relevanten Freizeit- und Erholungswert für den Markt Reichenberg, da sie intensiv ackerbaulich genutzt werden.

Für das Wohnumfeld der Menschen hat die Planfläche eine mittlere Bedeutung, da die vorhandenen Flurwege als Hundespazierwege sehr hoch frequentiert werden.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind zeitweilig Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub vorhanden. Durch die Entstehung von Grünflächen und der fußläufigen Anbindung an die Umgebung entsteht eine Aufwertung im Vergleich zur derzeitigen bestehenden Situation.

Bewertung / Bedeutung:

Es entsteht keine Beeinträchtigung, sondern eine Aufwertung für das Schutzgut Mensch.

Tabelle 5: Bewertung des Ausgangszustandes in Kategorien

Lebensraum	ca. Größe in m ²	Kategorie	Wertstufe Bestand	Bemerkungen
Acker (beige)	37.303	I	Oberer Wert	Ackerflächen
Regenrückhaltebecken Provisorium (lindgrün)	883	II	Unterer Wert	Naturnahes Regenrückhaltebecken
Wirtschaftsweg geschottert (dunkelgrau)	288	I	Unterer Wert	Teilversiegelte Schotterfläche
Intensivgrünland (türkis)	2.055	I	Oberer Wert	Intensiv genutzte Grünflächen, teils verdichtet, in privater Nutzung, begrünte (Feld-)Wege
Hecken und Feldgehölze (dunkelgrün)	1.760	II	Oberer Wert	Feldgehölze, Hecken, teilweise biotopkartiert, kein Schutz
Brachfläche (hellbraun)	1.614	I	Unterer Wert	Brachfläche < 5 Jahre
Extensivgrünland (hellgrün)	5.344	II	Oberer Wert	Extensiv genutztes Grünland
Lagerfläche (grau)	327	I	Oberer Wert	Verdichtete Fläche
Gesamt	49.574			

3.3 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ergibt sich maßgeblich durch die Ausgestaltung der Planung, d.h. je höher der Versiegelungsgrad geplant ist, desto geringer sind die Funktionen der Schutzgüter für Natur und Landschaft.

Die Ermittlung der Eingriffsschwere erfolgt nach der zulässigen Verdichtung eines Baugebietes. Diese richtet sich nach der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ nach Festlegung bzw. Baunutzungsverordnung) sowie einem Zuschlag für Versiegelung der Erschließung, bzw. einem Abschlag für Grünflächen. Die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft kann nur überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden, da ein Bebauungsplan lediglich den äußeren Gesamtrahmen festlegen kann.

Tabelle 6: Eingriffsschwere

Versiegelungsgrad (gesamt)	Eingriffsschwere nach „Leitfaden“
bis 35 %	geringer Eingriff (Typ B)
über 35 %	mittlerer oder hoher Eingriff (Typ A)

Im vorliegenden Planungsfall gibt es eine einheitliche Versiegelungsintensität mit einer GRZ von 0,40.

Aufgrund dieses Zahlenwertes ist die Fläche dem **Typ A: hoher Versiegelungsgrad** zuzuordnen.

Tabelle 7: WA (GRZ 0,40) - Ermittlung der Eingriffsschwere (PLANUNG)

Lebensraum (Bestand)	ca. Größe in m ²	Wertstufe Typ A (gem. GRZ 0,4)
Acker (beige)	37.303	Oberer Wert
Regenrückhaltebecken Provisorium (lindgrün)	402	Unterer Wert
Wirtschaftsweg geschottert (dunkelgrau)	288	Unterer Wert
Intensivgrünland (türkis)	2.055	Oberer Wert
Hecken und Feldgehölze (dunkelgrün)	39	Oberer Wert
Brachfläche (hellbraun)	1.614	Unterer Wert
Lagerfläche (grau)	269	Oberer Wert
Extensivgrünland (hellgrün)	5.054	Oberer Wert
Gesamt	47.024	

Flächen, die in ihrer Nutzung erhalten bleiben, entfallen in der Berechnung. Im vorliegenden Plan-
 gebiet sind das Folgende:



Abbildung 17: Erhaltung, Auf- und Abwertung, *Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 30.07.2019*

Orange: Erhaltung
 Magenta: Aufwertung
 Blau: Abwertung
 Marineblau: Abwertung innerhalb einer Ausgleichsfläche
 Rot: Biotopkartierung
 Schwarz: Geltungsbereich

Tabelle 8: Erhaltung des Bestands / keine Aufwertung / keine Abwertung um 1 Wertstufe

Lebensraum	ca. Größe in m ²
Gehölz- und Heckenstrukturen	1.721
Verdichtete Lagerfläche → Fußgängerweg	58
Saumstruktur Regenrückhaltebecken → Integration in öffentliche Grünfläche	481
Extensivgrünland → private Eingrünung	290
Gesamt	2.550

3.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die Ableitung der Beeinträchtigungsintensitäten ergibt sich aus der Überlagerung der Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere und den Gebieten unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Tabelle 9: WA (GRZ 0,4) - Ermittlung des Ausgleichbedarfs (Überlagerung)

	PLANUNG		BESTAND		Ergebnis der Überlagerung		
	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere		Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild				
Lebensraum	ca. Größe in m ²	Wertstufe Planung	Kategorie	Wertstufe Bestand	Felder	Summe der Wertstufen	Vorläufiger Faktor
Acker (beige)	37.303	Oberer Wert	I	Oberer Wert	AI	Oberer Wert	0,6
Regenrückhaltebecken Provisorium (lindgrün)	402	Oberer Wert	II	Unterer Wert	All	Mittlerer Wert	0,9
Wirtschaftsweg geschottert (dunkelgrau)	288	Oberer Wert	I	Unterer Wert	AI	Mittlerer Wert	0,4
Intensivgrünland (türkis)	2.055	Oberer Wert	I	Oberer Wert	AI	Oberer Wert	0,6
Hecken und Feldgehölze (dunkelgrün)	39	Oberer Wert	II	Oberer Wert	All	Oberer Wert	1,0
Brachfläche (hellbraun)	1.614	Oberer Wert	I	Unterer Wert	AI	Mittlerer Wert	0,5
Lagerfläche (grau)	269	Oberer Wert	I	Oberer Wert	AI	Oberer Wert	0,6
Extensivgrünland (hellgrün)	5.054	Oberer Wert	II	Oberer Wert	All	Oberer Wert	1,0
Gesamt	47.024						

Durch die Fällung von Gehölzen innerhalb einer verbindlichen Ausgleichsfläche ist eine zusätzliche Erhöhung des Faktors für diesen Biotoptyp erforderlich.

Da die Ackerflächen im Plangebiet nur eine mittlere Ertragsfähigkeit mit geringen - mittleren Bodenbonitäten aufweist, ist eine Reduzierung des Faktors für diesen Biotoptyp gerechtfertigt.

Der geschotterte verdichtete Wirtschaftsweg kann aufgrund seiner Ausstattung dem unteren Wert zugeordnet werden.

Da es sich bei dem Extensivgrünland um ein artenarmes Grünland handelt, ist eine minimale Reduzierung des Faktors für diesen Biotoptyp gerechtfertigt.

Bei der Lagerfläche handelt es sich um einen Bereich, auf dem Maschinen und Fahrzeuge abgestellt werden und der Boden durch die Befahrung verdichtet ist. Daher ist dieser Biotoptyp in seiner Wertigkeit der Ackerfläche gleichzusetzen, woraus ein niedrigerer Faktor resultiert.

Für alle weiteren Bereiche ist eine Erhöhung des Faktors nicht erforderlich, da alle betroffenen Biotoptypen wiederherstellbar sind.

Tabelle 10: WA (GRZ 0,4) – Ermittlung des Ausgleichbedarfs (Faktorenwahl)

Lebensraum	ca. Größe in m ²	Felder	Faktor	Kompensationsumfang
Acker (beige)	37.303	AI	0,4	14.921,2
Regenrückhaltebecken Provisorium (lindgrün)	402	All	0,9	361,8
Wirtschaftsweg geschottert (dunkelgrau)	288	AI	0,3	86,4
Intensivgrünland (türkis)	2.055	AI	0,6	1.233,0
Hecken und Feldgehölze (dunkelgrün)	39	All	1,5	58,5
Brachfläche (hellbraun)	1.614	AI	0,5	807,0
Extensivgrünland (hellgrün)	5.054	All	0,9	4.548,6
Lagerfläche (grau)	269	AI	0,4	107,6
Gesamt	47.024			22.124,10

3.5 Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Die grundsätzliche Eignung einer potenziellen Ausgleichsfläche beurteilt sich vor allem danach, ob diese aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufgewertet und bei Bedarf verfügbar gemacht werden kann. Für die ökologische Aufwertung im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme kommen besonders Flächen mit einer möglichst großen ökologischen Entwicklungsfähigkeit in Betracht. Ein hoher naturschutzfachlicher Ausgangswert kann den Ausgleichsumfang erhöhen. Bereits ökologisch wertvolle Flächen sind nicht geeignet, es sei denn, ihre ökologischen Qualitäten können noch weiter aufgewertet werden.

Im Regelfall ist 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. Eine Wertverbesserung durch Überspringen einer Kategorie rechtfertigt einen Flächenabschlag.

Zur Kompensation von Beeinträchtigungen eignen sich von den im Einzelfall in Frage kommenden Maßnahmen besonders diejenigen Ausgleichsmaßnahmen, die einen möglichst engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den beeinträchtigten Werten und Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes herstellen.

Anrechnung von Flächen, die innerhalb des Plangebietes um eine Wertstufe aufgewertet werden:

Tabelle 11: Aufwertung von Flächen im Plangebiet:

Lebensraum (Bestand)	Kategorie (Bestand)	Aufwertung	Kategorie (nach Aufwertung)	ca. Größe in m ²	Festsetzung	Anrechenbare Fläche
Acker	I	Ansaat mit autochthonem Saatgut, Anpflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern	II	6.745	öffentliche Grünfläche	5396
Intensivgrün	I	Ansaat mit autochthonem Saatgut, Anpflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern	II	32,1	öffentliche Grünfläche	25,68
Gesamt				7.720		5421,68

Da diese Flächen grundsätzlich nicht als Eingriffsfläche, sondern als Ausgleichsfläche zu werten sind, können sie vom Ausgleichsbedarf abgezogen werden. Für öffentliche Grünflächen wird ein Kompensationsfaktor von 0,8 festgelegt.

Kompensationsumfang auf externer Ausgleichsfläche nach Abzug der aufwertbaren Flächen innerhalb des Plangebietes:

Tabelle 12: Ermittlung externe Ausgleichsfläche

	ca. Größe in m ²
Kompensationsumfang	22.124,1
Anrechenbare Fläche wg. Aufwertung um eine Wertstufe	5.421,68
Externer Ausgleichsbedarf	16.702,42

Zu berücksichtigen ist bei der Art des Ausgleichs, ob für einzelne Schutzgüter spezifische Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume sind spezifischen Maßnahmen, z.B. zum Erhalt wertvoller Habitatstrukturen, mittels Festsetzungen verbindlich geregelt.

Separate Kompensationsmaßnahmen für unvermeidliche Eingriffe in Habitate speziell geschützter Arten (Revierverschwinden der Feldlerche, evtl. erforderlich werdende Maßnahmen für die Haselmaus) sind mit der zuständigen Behörde vor der öffentlichen Auslegung abzustimmen und in die Unterlagen zum Bebauungsplan einzuarbeiten.

Im Rahmen der Kompensationsberechnung gemäß Leitfaden „Eingriffs- und Ausgleichsregelung“ wird für den baubedingten Ausgleich, der dauerhaft zu erbringen ist, ein Bedarf an externen Ausgleichsflächen von ca. **1,67 ha** errechnet.

Dieser externe Ausgleich von 1,67 ha wird auf folgenden Flächen erbracht (bei den Fl.Nrn. 332/1 und 332 wird der Faktor 1,0 angewendet, da durch die vorgesehenen Maßnahmen eine Erhöhung um eine ganze Wertstufe erreicht werden kann; bei der Fl.Nr. 878 soll gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde der Faktor 0,5 angewendet werden, da durch die vorgesehene Maßnahme keine Erhöhung um eine ganze Wertstufe erreicht werden kann):

Zusätzlich wird die Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1573 (CEF-Maßnahme) mit dem Faktor 1,0 anerkannt. Durch die Ausgleichsflächen wird somit der errechnete Ausgleichsbedarf von 1,67 ha ausreichend abgedeckt.

Tabelle 13: Externe Ausgleichsflächen

Externe Ausgleichsfläche	Fläche (m ²)	Faktor	Fläche (m ²)
Gemarkung Reichenberg Fl.Nr. 332/1	1.880	1,0	1.880
Gemarkung Reichenberg Fl.Nr. 332 (restliche Teilfläche)	450	1,0	450
Gemarkung Fuchsstadt Fl.Nr. 543 (Teilfläche)	4.165	1,0	4.165
Gemarkung Reichenberg Fl.Nr. 878 (Teilfläche)	10.170	0,5	5.085
Gemarkung Reichenberg Fl.Nr. 1573 (CEF-Maßnahme)	5.490	1,0	5.490
Summe	22.155		17.070

Gemarkung Reichenberg Fl.Nr. 332/1:

Anrechenbare Flächengröße: 0,188 ha

Bestand: Grünland

Aufwertungsmaßnahme: extensive Wiesennutzung, Erhalt der vorhandenen Gehölz- und Heckenstrukturen, Ergänzung der Gehölzstrukturen durch autochthone Beeren- und Nusssträucher (als lineare Verbindung zum Wald); Pflanzung von 3 Stück Obstbäumen, z.B. Apfel, Birne, Nuss, Zwetschge; Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12.

Pflege: Mahd mit schneidendem Mähgerät 1-2 x pro Jahr ab Mitte Juli zulässig. 30% der Fläche sind als Rotationsbrache über den Winter zu halten. Das Mahdgut ist nach einigen Tagen zu entfernen. Der Einsatz von Düngern oder Bioziden ist unzulässig.

Gemarkung Reichenberg Fl.Nr. 332 (restliche Teilfläche):

Anrechenbare Flächengröße: 0,045 ha

Bestand: Intensivgrünland

Aufwertungsmaßnahme: Pflanzung von Gehölzstrukturen mit autochthonen Beeren- und Nusssträuchern (als lineare Verbindung zum Wald), extensive Wiesennutzung

Pflege: Mahd mit schneidendem Mähgerät 1-2 x pro Jahr ab Mitte Juli zulässig. 30% der Fläche sind als Rotationsbrache über den Winter zu halten. Das Mahdgut ist nach einigen Tagen zu entfernen. Der Einsatz von Düngern oder Bioziden ist unzulässig.

Gemarkung Reichenberg Fl.Nr. 878 (Teilfläche):

Anrechenbare Flächengröße: 1,0170 ha

Bestand: Intensivgrünland

Auszuführende Aufwertungsmaßnahme: Ansaat Extensivgrünland

Pflege: Mahd mit schneidendem Mähgerät 1-2 x pro Jahr ab Mitte Juli zulässig. 30% der Fläche sind als Rotationsbrache über den Winter zu halten. Das Mahdgut ist nach einigen Tagen zu entfernen. Der Einsatz von Düngern oder Bioziden ist unzulässig.

Gemarkung Fuchsstadt Fl.Nr. 543 (Teilfläche):

Anrechenbare Flächengröße: 0,416 ha

Bestand: intensiv genutztes Ackerland

Auszuführende Aufwertungsmaßnahme: Ansaat Extensivgrünland mit Obstbaumbestand

Pflegemaßnahme:

Mahd bei trockener Witterung;

Ausschluss von Rotationsmäherwerk;

Abtransport des Mahdgutes

Vollständiger Verzicht auf das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln (Herbizide, Insektizide, etc.)

(Für Streuobstbäume sind punktuelle Gaben von Festmist möglich.)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Kompensation von Feldlerchenlebensraum/Feldvögeln auf FlNr. 1573 (5.500 m²) der Gemarkung Reichenberg (diese Fläche befindet sich ca. 460 m südlich des Eingriffsbereiches und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt):

- Lückige Aussaat autochthonen Saatgutes (Blütmischung)
- Erhalt von Rohbodenstellen
- Pflege: Kein Dünger- und PSM-Einsatz, sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung (nach Rücksprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde für Problemunkräuter nur ausnahmsweise zulässig)
- Die Saatmischung hat aus niedrigwüchsigen und autochthonen Arten zu bestehen, möglichst mit angrenzendem selbstbegrünendem Brachestreifen (jährlich umgebrochen, Verhältnis ca. 50:50); Streifenbreite je mindestens 10 m.
- Eine Erneuerung des Blühstreifens darf frühestens nach 2 Jahren und muss spätestens erfolgen, wenn die Vegetation auf der Blühfläche zu dicht wird. Die Erneuerung muss Ende Februar bis Anfang März erfolgen, dabei darf pro Jahr nur die Hälfte erneuert werden. Im Folgejahr ist die andere Hälfte zu erneuern.

4. Ziele der Grünordnung

Zielsetzungen der Grünordnung

- Erhalt wertvoller Gehölzbestände / Habitatstrukturen
- Erhalt und Förderung der vorhandenen Saumstrukturen
- Sicherung, Förderung und Ergänzung der vorhandenen biotopkartierten Heckenstrukturen als Biotopverbundachse
- Förderung der Artenvielfalt durch Extensivbegrünung und extensive Pflege
- Einbindung des geplanten Baugebietes in die freie Landschaft durch Festsetzung öffentlicher Grünflächen am Ortsrand
- Eingrünung privater Grünflächen mit heimischen Gehölzen
- Begrünung öffentlicher Grünzüge mit heimischen Gehölzen und autochthonem Saatgut
- Begrünung der Straßenräume durch standortgerechte Straßenbäume
- Erhöhung des Grünvolumens durch die Vorgabe von Baumpflanzungen auf öffentlicher und privater Grünfläche
- Festsetzung der Sammlung von anfallendem Dach- und Oberflächenwasser in einer privaten Zisterne.

5. Grünordnerische Maßnahmen

Im Folgenden werden grünordnerische Maßnahmen aufgelistet, die dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan zu entnehmen sind und die Grundlagen für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes darstellen.

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

Die festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten.

5.1 Grünordnerische Maßnahmen auf privater Grundstücksfläche / Grünfläche

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

- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe: Pflanzung eines Laubbaumhochstammes je 200m² neu versiegelter Fläche (Mindestqualität H 3xv StU 16-18 cm) gemäß Pflanzliste.
- Anpflanzung von einem Strauch je Parkplatz oder einem (kleinen) Laubbaum je zwei Parkplätze gemäß Pflanzliste.
- Im Bereich der privaten Grünflächen ist nur die Anpflanzung von Sträuchern zulässig.
- Die zum Erhalt festgesetzten Bereiche sind während der Bauzeit in einem Abstand von 2 m gegenüber den Eingriffsbereichen durch Zäune zu sichern.

5.2 Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlicher Grünfläche

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

- Bepflanzung mit arten- und blütenreichem, einheimischem Saatgut (autochthonem Pflanzgut), Bewirtschaftung ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel (Ausnahme bei sog. Problemunkräutern).
- Baumpflanzung eines Straßenbaumes mit etwaiger Standortvorgabe gemäß Plandarstellung:
Pflanzung eines standortgerechten Laubbaumhochstammes, Mindestqualität H 3xv StU 14-16 cm.
- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe
Pflanzung eines standortgerechten Laubbaum-Hochstammes je 1.000 m² öffentlicher Grünfläche (Mindestqualität H 3xv StU 14-16 ohne Standortvorgabe) gemäß Pflanzliste.
- Die öffentlichen Grünflächen sind extensiv durch Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 15. Juli) zu bewirtschaften und im 2-3-jährigem Turnus zu pflegen.
- Die zum Erhalt festgesetzten Bereiche sind während der Bauzeit in einem Abstand von 2 m gegenüber den Eingriffsbereichen durch Zäune zu sichern. Zur Realisierung der Fußwegeverbindung im Norden sind die Zäune direkt am Rande des Eingriffsbereiches zu positionieren. Im Süden entlang des Regenrückhaltebeckens ist der zum Schutz der Zauneidechse erforderliche Amphibienschutzzaun als Schutzmaßnahme ausreichend.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB wird durch die zeichnerische Festsetzung A.5.6 der Erhalt der vorhandenen Gehölz- und Saumstrukturen gemäß Plandarstellung festgesetzt. Diese Strukturen sind während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen und Störungen fachgerecht zu sichern, um Tötungen / Verletzungen von Individuen zu vermeiden (siehe dazu auch Anlage 3, S. 36).

5.3 Pflanzgebot

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9. Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die durch Planzeichen und Text festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb zweier Vegetationsperioden nach Abschluss der Baumaßnahme auszuführen.

Pflanzenliste

Unter folgenden Gehölzarten besteht Auswahl:

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cydonia oblonga	Quitte
Fraxinus excelsior subs. excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Echte Walnuss
Malus domestica	Kultur-Apfel
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus domestica	Zwetschge
Prunus padus	Gewöhnliche Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus robur subsp. robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Liste mit einheimischen und standortgerechten Arten erweiterbar.

Sofern Bezugsmöglichkeiten gegeben sind und keine besonderen Standort- oder Gestaltungsanforderungen vorliegen, sind gebietseigene (autochthone) Sorten, Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 des Bundesamts für Naturschutz, zu verwenden.

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>

6. Zusammenfassung

Die Entwicklung des Plangebiets zu einem allgemeinen Wohngebiet entspricht dem wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Reichenberg. Der Bebauungsplan „Vorderer Höchberg II“ entwickelt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauGB.

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Bilanzierung:

Ausgleichsflächen gemäß Leitfaden „Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Im Rahmen der Kompensationsberechnung gemäß Leitfaden „Eingriffs- und Ausgleichsregelung“ wurde für das Plangebiet ein Bedarf an externen Ausgleichsflächen von **1,67 ha** errechnet. Dieser Ausgleich wird auf den Flur-Nrn. 332/1, 332 (restliche Teilfläche), 1573 und 878 (Teilfläche) der Gemarkung Reichenberg, sowie auf der Flur-Nr. 543 (Teilfläche) der Gemarkung Fuchsstadt, durch die im Kapitel 3.5 beschriebenen Aufwertungsmaßnahmen erbracht.

Die Herstellung öffentlicher und privater Grünflächen und der festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf privater Grundstücksfläche sind innerhalb zweier Vegetationsperioden nach Abschluss der Baumaßnahme auszuführen.

Die erforderlichen baubedingten, externen Ausgleichsflächen werden vom Markt Reichenberg bereitgestellt und sind je nach Baufortschritt funktionsfähig herzustellen. Der zeitliche Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist sicherzustellen.

Würzburg,	19.09.2017
Ausarbeitung,	28.06.2018
geändert	16.10.2018
Stand	02.12.2019
	04.02.2020
	15.06.2020
	20.09.2022
	23.09.2025
Nachr. ergänzt	09.12.2025

Bearbeitung: J. Goesmann
 (Dipl. - Ing. (FH) für Landschaftsarchitektur)
 A. Röser
 (B. Eng. Landschaftsarchitektur, M. Eng. Umweltmanagement und Stadtplanung)
 Dipl.-Ing. S. Mayer, Büro Struchholz, Veitshöchheim
 Öchsner

Geprüft: Roppel, Hennlich, Rehbein

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte, Quelle: TOP 50 Topog. Karte 2017, bearb. Auktor Ingenieur GmbH am 19.09.2017.....	4
Abbildung 2: Planung Bebauungsplan "Vorderer Höchberg II", Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 08.08.2019.....	5
Abbildung 3: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise, Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur"	9
Abbildung. 4: Bestand Planungsgebiet „Vorderer Höchberg II“, Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 28.06.2018.....	11
Abbildung 5: Fotopunkte in Bestandskarte, Quelle Auktor Ing. GmbH.....	12
Abbildung 6: Bestand Fotopunkt 1: Grünweg, Ackerfläche, Gehölze, Quelle Auktor Ing. GmbH, 10.10.2017.....	13
Abbildung 7: Bestand Fotopunkt 2: Extensivgrünland, Quelle Auktor Ing. GmbH, 10.10.2017	13
Abbildung 8: Bestand Fotopunkt 3: Extensivgrünland mit Wiesenwegen durchzogen, Quelle Auktor Ing. GmbH, 10.10.2017.....	14
Abbildung 9: Bestand Fotopunkt 4: Lagerfläche, Quelle Auktor Ing. GmbH, 10.10.2017.....	14
Abbildung 10: Bestand Fotopunkt 5: Brachland, Quelle Auktor Ing. GmbH, 10.10.2017	15
Abbildung 11: Bestand Fotopunkt 6: Intensivgrün, Brachland, Quelle Auktor Ing. GmbH, 10.10.2017	15
Abbildung 12: Bestand Fotopunkt 7: Grünweg, Ackerfläche, Quelle Auktor Ing. GmbH, 10.10.2017	16
Abbildung 13: Bestand Fotopunkt 8: Regenrückhaltung, Quelle Auktor Ing. GmbH, 10.10.2017... ..	16
Abbildung 14: Bestand Fotopunkt 9: Ackerflächen und Grünweg, Quelle Auktor Ing. GmbH, 10.10.2017.....	17
Abbildung 15: Bestand Fotopunkt 10: Schotterweg und Ackerflächen, Quelle Auktor Ing. GmbH, 10.10.2017.....	17
Abbildung 16: Bestand Fotopunkt 11: Ackerfläche und Gehölze, Quelle Auktor Ing. GmbH, 10.10.2017.....	18
Abbildung 17: Erhalt, Auf- und Abwertung, Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 30.07.2019.....	23

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Planung Flächenanteil u. Nutzung	5
Tabelle 2: Regelverfahren gem. Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft"	10
Tabelle 3: Bestand Lebensraumtypen	11
Tabelle 4: Bedeutung der Schutzgüter	18
Tabelle 5: Bewertung des Ausgangszustandes in Kategorien	21
Tabelle 6: Eingriffsschwere	22
Tabelle 7: WA (GRZ 0,40) - Ermittlung der Eingriffsschwere (PLANUNG)	22
Tabelle 8: Erhaltung des Bestands / keine Aufwertung / keine Abwertung um 1 Wertstufe	23
Tabelle 9: WA (GRZ 0,4) - Ermittlung des Ausgleichbedarfs (Überlagerung)	24
Tabelle 10: WA (GRZ 0,4) – Ermittlung des Ausgleichbedarfs (Faktorenwahl)	24
Tabelle 11: Aufwertung von Flächen im Plangebiet:	26
Tabelle 12: Ermittlung externe Ausgleichsfläche	26
Tabelle 13: Externe Ausgleichsflächen	27