



Auktor Ingenieur GmbH  
Berliner Platz 9  
97080 Würzburg

per Email: [info@r-auktor.de](mailto:info@r-auktor.de)

Ihre Zeichen,  
Ihre Nachricht vom  
Pj.Nr. Rei13-0001  
05.07.2018

**Unser Zeichen** (bitte angeben)  
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter  
24-8314.1309-18-6-1  
Frau Wiebel

Telefon (09 31)	Telefax (09 31)	Zi.-Nr.	Datum
380-1389	380-2389	H 394	30.07.2018
<a href="mailto:sandra.wiebel@reg-ufr.bayern.de">sandra.wiebel@reg-ufr.bayern.de</a>			

## **Aufstellung des Bebauungsplans „Vorderer Höchberg II“ Markt Reichenberg; Landkreis Würzburg Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB landesplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Netto-  
baufläche von ca. 3,3 ha (49 Baugrundstücke) ausgewiesen. Der überwiegende Teil der über-  
planten Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als allgemeine Wohnbaufläche ausge-  
wiesen. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 5 ha.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft  
als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf nach Prüfung im  
Hinblick auf die **Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht  
von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz  
1 i. V. m. Art. 2 Nrn. 3 und 4 BayLpIG** in Verbindung mit dem Landesentwicklungsprogramm  
Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP2) wie folgt Stellung:

### FFH-Gebiet

Das Plangebiet grenzt südwestlich an das FFH-Gebiet „Irtenerberger und Guttenberger Wald“.

Postfachadresse den	Hausadresse	Dienstgebäude	Telefon (09 31) 3 80 - 00	Sie erreichen uns in
Regierung von Unterfranken Postfach 63 49 97013 Würzburg	Regierung von Unterfranken Peterplatz 9 97070 Würzburg	H = Peterplatz 9 S = Stephanstraße 2 G = Georg-Eydel-Str. 13 A = Albert-Einstein-Str. 1	Fax (09 31) 3 80 - 22 22 <b>E-Mail</b> <a href="mailto:poststelle@reg-ufr.bayern.de">poststelle@reg-ufr.bayern.de</a> <b>Internet</b> <a href="http://www.regierung.unterfranken.bayern.de">http://www.regierung.unterfranken.bayern.de</a>	<b>Kernzeiten</b> Mo – Do 8:30 - 11:30 Uhr 13:30 - 16:00 Uhr Fr 8:30 - 12:00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung
<b>Bankverbindung</b> BIC: BYLADEMM IBAN: DE75700500000001190315	Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5 Haltestelle Neubaustraße			

Gemäß Grundsatz 7.1.6 LEP sollen Lebensräume für wildlebende Arten gesichert und entwickelt werden. Hierzu ist nach Ziel 7.1.6 LEP mit Begründung für die Natura-2000-Gebiete auf örtlicher Ebene ein zusammenhängendes Netz an Biotopen zu schaffen bzw. zu verdichten.

Der Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde ist daher ein besonderes Gewicht beizumessen.

### Flächensparen

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Gemäß den Grundsätzen und Zielen in 3.1 und 3.2 LEP, B II 3.2 RP2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig bzw. flächensparend erfolgen; die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen. Weiter ist gemäß Ziel 1.2.1 LEP der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Grundsätzlich ist der Markt Reichenberg als Grundzentrum für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet (Ziel BII 1.5 RP2).

Allerdings ist entsprechend dem Demographie-Spiegel für Bayern (Bayerisches Landesamt für Statistik) für den Markt Reichenberg eine leicht abnehmende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert.

Vor diesem Hintergrund fehlen in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hinreichend konkrete Angaben zum Baulandbedarf. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6/5-8126-003/00. Danach ist in der Begründung des Bebauungsplans das Erfordernis der Planung detailliert und nachvollziehbar (insbesondere mit Angaben zur Bedarfsberechnung und Reserveflächen, einschließlich Baulücken und Leerständen) darzulegen.

Im Ergebnis werden folglich Einwände gegen das Vorhaben erhoben, die zurückgestellt werden, sofern der Bedarf hinreichend konkret dargelegt wird und die zuständige Naturschutzbehörde keine Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf erhebt.

### **Hinweise**

Nach dem hiesigen Planungs- und Bestandskartenwerk betreffen u.a. die folgenden Einrichtungen, Festsetzungen bzw. Planungen das Gebiet des Bauleitplanentwurfs; daher sollten, falls

nicht bereits geschehen, auch die jeweils zuständigen Stellen bei der Aufstellung des Bauleitplans beteiligt werden:

- Wasserversorgungsleitung (Fernwasser Franken Uffenheim)
- in Planung befindliche Wasserversorgungsleitung Reichenberg-Kist (Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain)
- 

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Wiebel