

Markt: Reichenberg
Kreis: Würzburg



Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

6. Änderung des Bebauungsplanes „Guttenberger Grund II – Teil B“

- (wiederholte) Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Marktgemeinderat Reichenberg hat am 15.11.2022 die Änderung des Bebauungsplanes „Guttenberger Grund II Teil B“ beschlossen. Gegenstand der Änderung war die Anpassung der Grünfläche mit Spielplatz in eine Fläche für Gemeinbedarf zur Errichtung einer Kindertagesstätte.

Der Vorentwurf in der Fassung vom 15.11.2022 wurde am 15.11.2022 vom Marktgemeinderat gebilligt. Die Beteiligung zum Vorentwurf in der Fassung vom 15.11.2022 gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 24.11.2022 bis einschließlich 30.12.2022 statt.

Der Entwurf in der Fassung vom 27.06.2023 wurde am 25.07.2023 vom Marktgemeinderat gebilligt. Die Beteiligung zum Entwurf in der Fassung vom 27.06.2023 gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 04.08.2023 bis einschließlich 08.09.2023 statt.

Der Marktgemeinderat hat am 25.07.2024 folgende Entflechtung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen:

- Wegfall der Änderung der Grünfläche mit Spielplatz in eine Fläche für Gemeinbedarf zur Errichtung eines Kindergartens aus dem Geltungsbereich der 6. Änderung.
- alleinige Zweckbestimmung : Nachverdichtung im gesamten Plangebiet.

Am 17.09.2024 beschloss der Marktgemeinderat die Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wegen der Änderung des Geltungsbereichs des Änderungsverfahrens zu wiederholen.“

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Entwurf in der Fassung vom 18.03.2025 der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Guttenberger Grund II“ des Marktes Reichenberg, mit zugehöriger Begründung, Umweltbericht sowie dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung liegen in der Zeit

vom 04.04.2025 bis einschließlich 09.05.2025

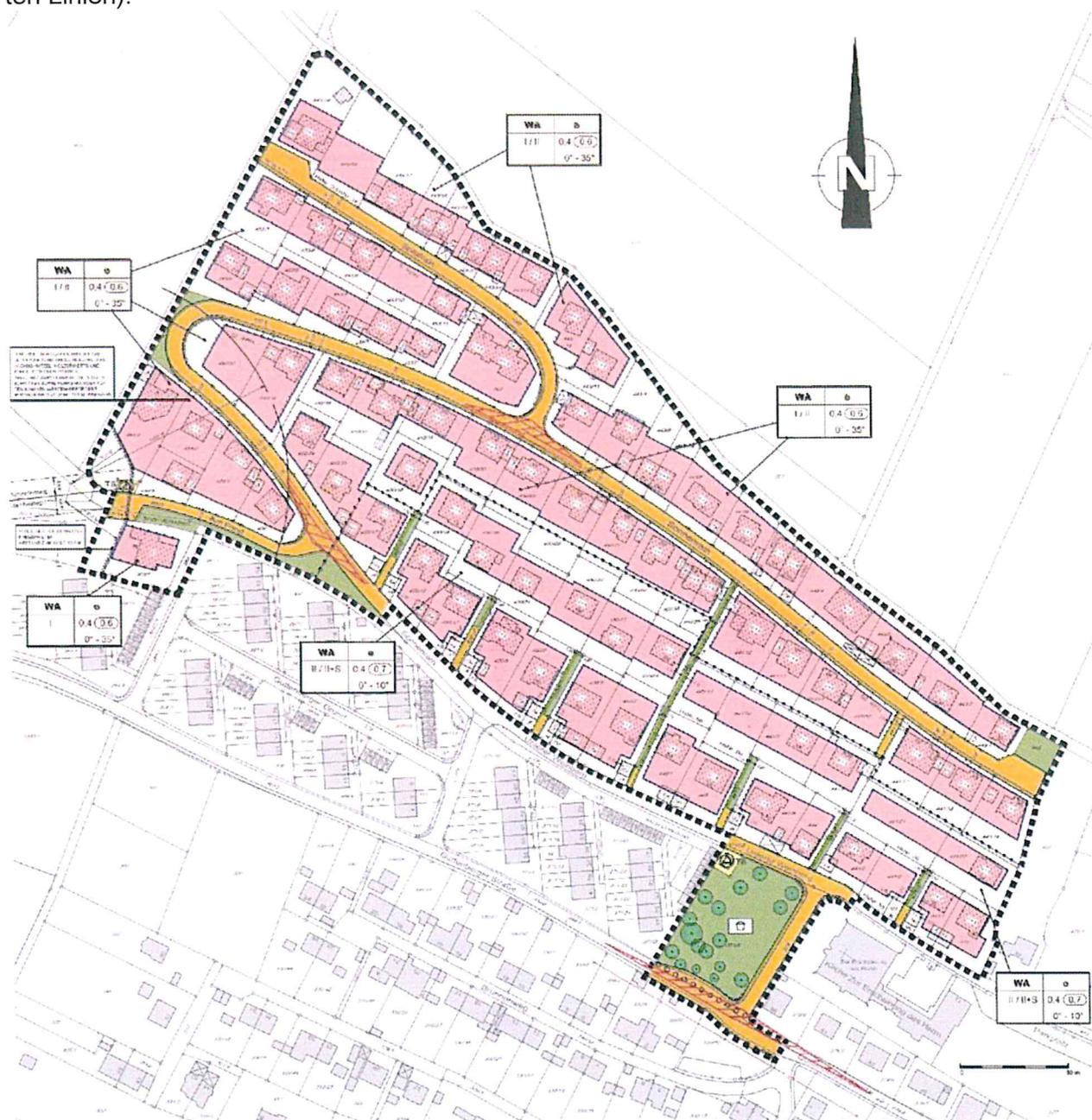
im Rathaus Markt Reichenberg, Zimmer Nr. 2, Kirchgasse 5, 97234 Reichenberg während der üblichen Dienststunden zur Einsichtnahme öffentlich aus. Während der o. g. Auslegungsfrist besteht Gelegenheit zu Äußerungen und zur Erörterung der Planung.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich im Internet unter www.markt-reichenberg.de (Rubrik „Bauen“, Unterkategorie „Aktuelle Bauleitplanverfahren“) eingestellt.

Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt und um die Abgabe ihrer Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gebeten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Der Umgriff der Planung ist folgender Darstellung zu entnehmen (innerhalb der schwarz gestrichelten Linien):



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.

Gegenüber dem Entwurf in der Fassung vom 27.06.2022 wurden im Entwurf des Bebauungsplans in der vom Fassung vom 18.03.2025 folgende Änderungen vorgenommen:

- Wegfall der bisher geplanten Änderung der Grünfläche mit Spielplatz (Flurstück 371/4) in Fläche für Gemeinbedarf mit Kindertagesstätte. Die Grünfläche mit Spielplatz bleibt bestehen.
- Durch den Wegfall der geplanten Kindertagesstätte entfällt auch die Prüfung des hier erforderlichen Immissionsschutzes.
- Anhebung der Geschosßflächenzahl (GFZ) im gesamten Baugebiet auf 0,6.
- neuer zusätzlicher Bereich (II/II+S) mit zusätzlichem Staffelgeschoss (S) und höherer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,7.
- Beschränkungen zum Staffelgeschoss (S) in Größe und Baulinien.
- Dachneigung 0° bis 10° im Bereich II/II+S (Sattel- oder Flachdach).
- Wegfall der bisher festgelegten maximalen Anzahl von zwei Wohnungen (in Teilbereichen).
- Anpassung der Höheneinstellung der Gebäude mit Definition über maximale Wandhöhen und oberem (Schnittpunkt Wand-Dachhaut/Oberkante Attika) bzw. unterem Bezugspunkt (bestehendes natürliches Gelände).
- Geländeänderungen und Stützmauern > 1,25 m sind künftig zulässig, wenn sie im Zuge der Erschließung oder für die Erstellung von Stellplätzen notwendig sind.

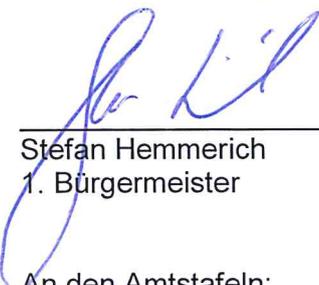
Die im Zuge des bisherigen Entwurfs vorgenommenen Untersuchungen zur Beeinträchtigung der Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander und zur Auswirkung auf Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden im Umweltbericht vom 10.05.2023 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.

Markt Reichenberg, 28.03.2025




 Stefan Hemmerich
 1. Bürgermeister

An den Amtstafeln:
 angeheftet am: _____

abgenommen am: _____