



Bekanntmachung
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Vorderer Höchberg II“

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB
als zweites ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB

Der Marktgemeinderat Reichenberg hat am 19.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vorderer Höchberg II“ beschlossen. Gegenstand der Aufstellung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen. Der Vorentwurf wurde am 19.09.2017 vom Marktgemeinderat gebilligt.

Die Beteiligung zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 26.08.2019 bis einschließlich 30.09.2019 statt. Eine erneute, verkürzte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 29.07.2020 bis 12.08.2020 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 14.08.2020 bis 28.08.2020. Der Zeitraum dieser vorgenannten Beteiligungen wurde gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 04.02.2020 verkürzt.

Der Marktgemeinderat Reichenberg hat am 20.09.2022 den Bebauungsplan „Vorderer Höchberg II“ vom 19.09.2017, in der zuletzt geänderten Fassung vom 20.09.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Im Rahmen eines Heilungsverfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB wurde für den Bebauungsplan „Vorderer Höchberg II“ vom 19.09.2017 in der Fassung vom 12.12.2024 eine nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.02.2025 bis 31.03.2025 durchgeführt.

Der Marktgemeinderat Reichenberg hat am 13.05.2025 den Bebauungsplan „Vorderer Höchberg II“ vom 19.09.2017, in der zuletzt geänderten Fassung vom 12.12.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erneut als Satzung beschlossen.

In diesem Zusammenhang sind folgende potentielle Konfliktpunkte innerhalb des Bebauungsplanes erkannt worden, die im Rahmen eines erneuten Heilungsverfahrens behoben werden sollen:

- Die exaktere Definierung der Höhenbezugspunkte zur Ermittlung der Wand- bzw. Gebäudehöhe in Verbindung mit einer geländeangepassten Höhenabstufung der zulässigen Wandhöhen;
- Die eindeutige Gliederung der Bereiche innerhalb des Bebauungsplanes mit unterschiedlichen Wand- und Gebäudehöhen;
- Die Anpassung der Festsetzungen zur Straßengestaltung an im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen getroffene Gestaltungsvorgaben durch den Markt Reichenberg;
- Die Neudefinierung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten auf der Grundlage der Wohngebäude auf dem Grundstück;
- Die Verlegung und Umstrukturierung der Kompensation des baulichen Eingriffs durch den Bebauungsplan auf andere Ausgleichsflächen.

Der von der Auktor Ingenieur GmbH, Berliner Platz 9, 97080 Würzburg, ausgearbeitete Entwurf des Bebauungsplanes „Vorderer Höchberg II“ einschließlich der Begründung und der Begründung zum Grünordnungsplan vom 19.09.2017, zuletzt geändert am 23.09.2025, dem Umweltbericht, und dem speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit dem Datum vom 28.06.2018, geändert am 20.09.2022 sowie der FFH-Verträglichkeitsabschätzung in der Fassung vom 08.08.2019 und der Alternativflächenprüfung mit Stand Jan. 2019 wurde am 23.09.2025 vom Marktgemeinderat Reichenberg angenommen.

Für diesen Entwurf, mit den oben aufgeführten Änderungen, wird erneut die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung, dem Umweltbericht, der Begründung zur Grünordnung und dem speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie der FFH-Verträglichkeitsabschätzung und der Alternativflächenprüfung kann gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter folgendem Link vom 17.10.2025 bis einschließlich 21.11.2025 abgerufen werden:

<https://markt-reichenberg.de/Bauleitplanverfahren/>

Außerdem liegen die Planunterlagen des Bebauungsplanes „Vorderer Höchberg II“ im Rathaus Reichenberg, Kirchgasse 5, 97234 Reichenberg, während den allgemeinen Dienststunden Montag bis Freitag 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und Donnerstag 15:00 Uhr bis 18:00 Uhr (Zimmer Nr. 2, EG) zur allgemeinen Einsichtnahme **für jedermann öffentlich im gleichen Zeitraum** aus.

Gemäß Beschluss des Marktgemeinderates vom 23.09.2025 wird das vorliegende Verfahren gemäß § 4a Abs 3 BauGB durchgeführt. Entsprechend § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB ist **in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen** (hier die Festsetzung einer Einzelhausbebauung für die zur freien Landschaft liegenden Bauflächen sowie dem Teilbereich nördlich der Straße „Am Höchberg“) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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



Die eingegangenen Stellungnahmen und insbesondere die der Behörden in Bezug auf umweltbezogene Informationen sowie die dazu gefassten Marktgemeinderatsbeschlüsse liegen ebenso öffentlich aus.

Die wesentlichen umweltbezogenen Informationen sind dabei:

Natur und Artenschutz

- Stellungnahme Landratsamt vom 22.08.2018, 26.09.2019 und 28.08.2020 (Klarstellung bzgl. Biotopflächen, Zisternenfestsetzung, FFH-Gebiet / Verträglichkeitsabschätzung, Überarbeitung des Artenschutzbeitrages sowie Abstimmung der Maßnahmen mit Naturschutzbehörde, Überarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)
- Stellungnahme Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 08.08.2018 und 26.09.2019 (Wohnungsbedarf, aktuellere Prognose, Detaillierungsgrad Artenschutzbericht, Ergänzung Umweltbericht bzgl. Grundsätze u. Ziele der Raumplanung / Erfassung der Pflanzenarten / Einordnung der Bodenqualität / Biotopwertigkeit / Umweltauswirkungen, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Alternativflächenprüfung, Grünordnung mit Vermeidungsgebot / Natur u. Landschaft / Lebensraumtypen / Umfang Ausgleichsflächen / externer Ausgleich / grünordnerische Maßnahmen)
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. vom 24.07.2018 (Vermeidungsmaßnahmen, Kompensation Revierverlust Feldlerche)
- Stellungnahme Regierung von Unterfranken vom 30.07.2018, 05.09.2019 und 21.08.2020 (Verweis auf Stellungnahme Naturschutz Landratsamt)
- Stellungnahme Regionaler Planungsverband vom 30.07.2018, 05.09.2019 und 21.08.2020 (Verweis auf Stellungnahme Naturschutz Landratsamt)

Wasserrecht

- Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 07.08.2018, 28.08.2019 und 25.08.2020 (Wasserversorgung, Fremdwasser, Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser, Altablagerungen, Geländeauffüllungen, Starkniederschläge, Überschwemmungsgebiet)

Boden

- Stellungnahme Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 08.08.2018 und 26.09.2019 (Flächenverbrauch, Einordnung der Bodenqualität)
- Stellungnahme Regierung von Unterfranken vom 30.07.2018 und 05.09.2019 (Bedarfsberechnung, Baulandreserven)
- Stellungnahme Regionaler Planungsverband vom 30.07.2018 und 05.09.2019 (Bedarfsberechnung, Baulandreserven)
- Stellungnahme Amt für Ländliche Entwicklung vom 19.07.2018 und 26.09.2019 (Siedlungsentwicklung, Bedarfsnachweis)
- Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 07.08.2018, 28.08.2019 und 25.08.2020 (Altablagerungen, Geländeauffüllungen)

Immissionsschutz

- Stellungnahme Landratsamt vom 22.08.2018, 26.09.2019 und 07.09.2020 (Aufnahme von Aussagen zum Immissionsschutz in Begründung)
- Stellungnahme Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten vom 25.07.2018 (Hinweis auf landwirtschaftliche Immissionen)
- Stellungnahme Deutsche Bahn AG – DB Immobilien vom 20.07.2018 und 11.09.2019 (Hinweis auf Duldung künftiger Ausbaumaßnahmen sowie bestehende und künftige Bahnimmissionen)

Sonstige umweltbezogene Informationen:

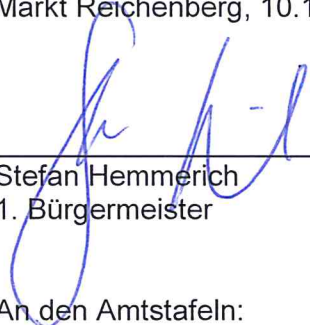
- Umweltbericht zum Bebauungsplan als Anlage 1 der Begründung vom 28.06.2018, Stand 20.09.2022
- Begründung zur Grünordnung als Anlage 2 der Begründung vom 28.06.2018, Stand 20.09.2022
- Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Anlage 3 der Begründung vom 28.06.2018, Stand 20.09.2022 mit Artenschutzkartierungen
- FFH-Verträglichkeitsabschätzung vom 16.10.2018
- Alternativflächenprüfung
- Beschlussfassungen des Marktgemeinderates Reichenberg

Stand Januar 2019
vom 25.09.2018
vom 27.09.2018
vom 16.10.2018
vom 04.02.2020
vom 20.09.2022
und vom 13.05.2025

Während der Zeit der erneuten Auslegung können Anregungen der Öffentlichkeit schriftlich oder zu Protokoll bei der Marktgemeindeverwaltung Reichenberg vorgebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass **nur Anregungen zu den geänderten Punkten** vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Markt Reichenberg, 10.10.2025



Stefan Hemmerich
1. Bürgermeister



An den Amtstafeln:

angeheftet am: _____

abgenommen am: _____