

Markt: Reichenberg
Kreis: Würzburg

23.09.2025



Bebauungsplan „Vorderer Höchberg II“ mit integriertem Grünordnungsplan

Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Rei13-0001

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan	4
3.	Bedarfsnachweis	5
4.	Beschreibung des Planungsgebietes	7
4.1	Allgemein	7
4.2	Planungsgrundlagen	8
5.	Städtebau	8
5.1	Städtebauliches Konzept	8
5.2	Art der baulichen Nutzung	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3.1	Baugrenzen	9
5.3.2	Bauweise	9
5.3.3	Grundflächenzahl (GRZ)	9
5.3.4	Höhe baulicher Anlagen	9
5.3.5	Baukörper	10
5.3.6	Dachgestaltung	10
5.3.7	Garagen, Carports und Stellplätze	11
5.3.8	Einfriedung	11
5.3.9	Abstandsflächen	11
5.3.10	Aufschüttungen und Abgrabungen	11
5.4	Planungsumfang	11
6.	Erschließung	13
6.1	Verkehrsanbindung	13
6.2	Straßenraumgestaltung / -querschnitt	13
6.3	Ver-, und Entsorgung	13
6.3.1	Abwasserbeseitigung	13
6.3.2	Wasserversorgung	14
6.3.3	Energieversorgung / Telekommunikation	14
6.3.4	Abfallentsorgung	14
6.4	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	14
6.5	Verwirklichung der Baumaßnahme	14
6.6	Oberbodenschutz	15
6.7	Altlasten	15
7.	Umweltbericht	15
8.	Grünordnung	15
9.	Artenschutz	15
10.	Denkmalschutz	16
11.	Immissionsschutz	16
12.	Geotechnisches Gutachten	17
13.	Verfahren	17
Anlage 1	Umweltbericht	
Anlage 2	Begründung zur Grünordnung	
Anlage 3	Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	
Anlage 4	Alternativflächenprüfung	

Übersichtskarte

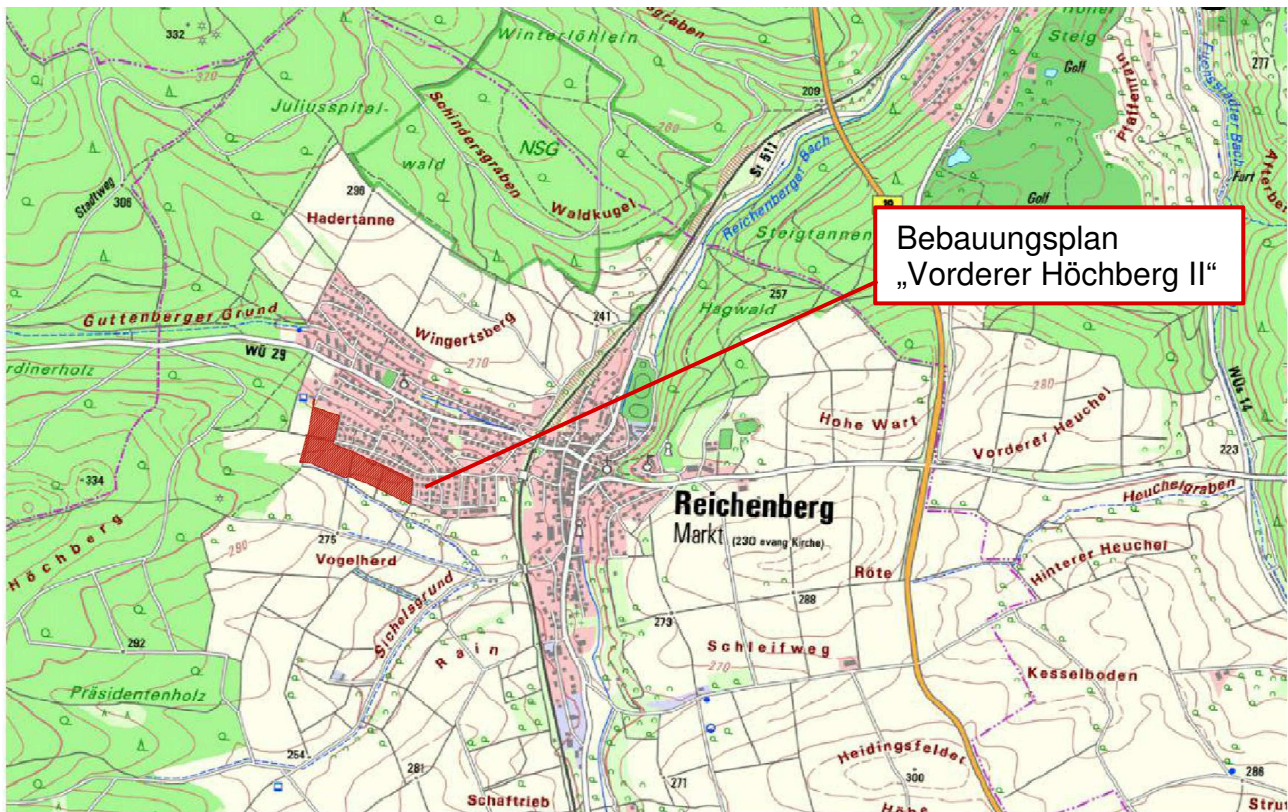


Abb. 1: Übersichtskarte, Quelle TOP 50, Topographische Karte 2017, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 19.09.2017

1. Allgemeines

Der Markt Reichenberg befindet sich im Landkreis Würzburg des Regierungsbezirkes Unterfranken, ca. 8 km südlich des Stadtzentrums der Stadt Würzburg.

Das als Erweiterung geplante allgemeine Wohngebiet 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“.

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

Für den Bereich „Vorderer Höchberg II“ hat der Markt Reichenberg die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieser Erweiterung zu gewährleisten und für den hohen örtlichen Bedarf an Bauflächen Baugrundstücke zur Verfügung stellen zu können.

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. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

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.

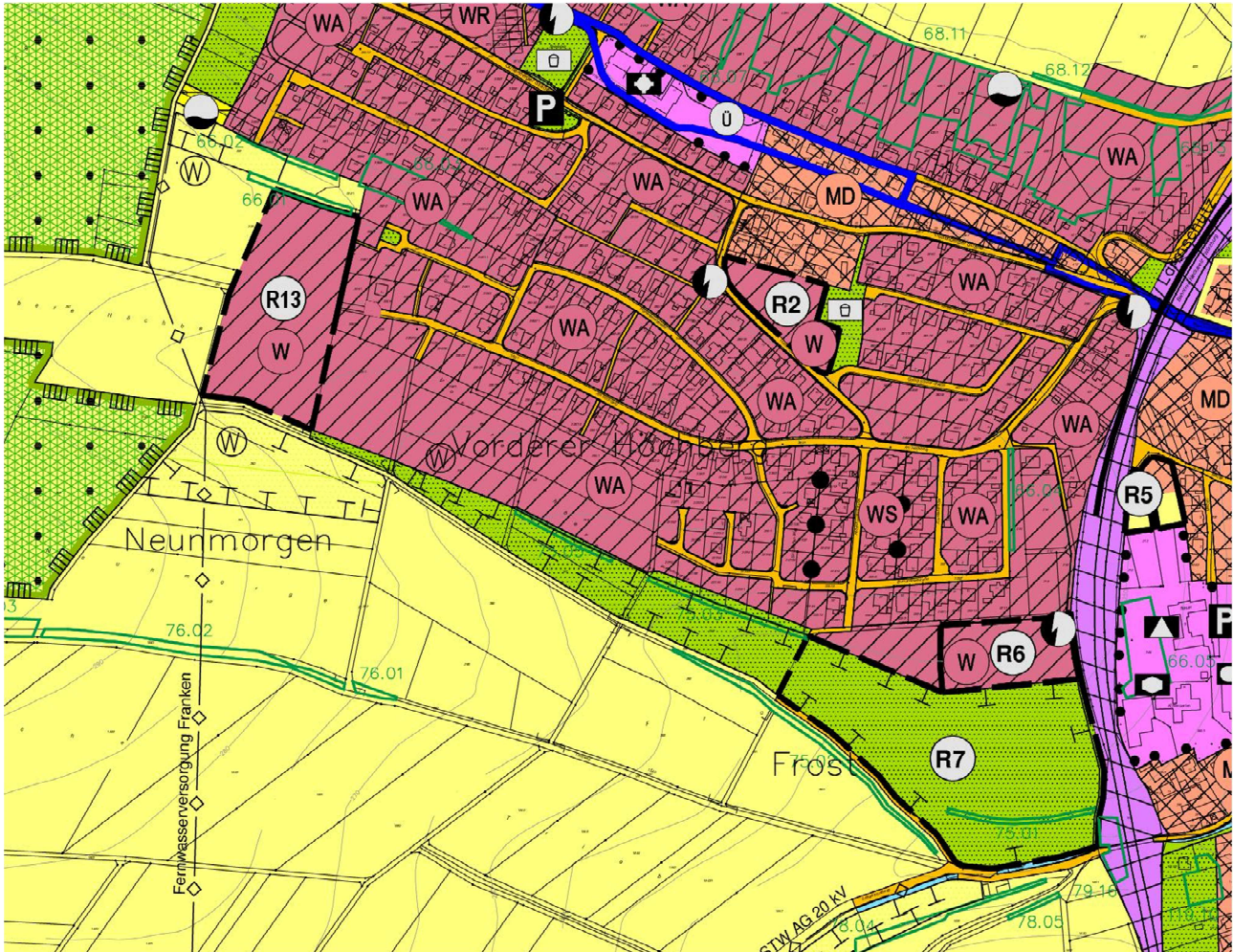


Abb. 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan vom 21.07.2006

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

3. Bedarfsnachweis

Natürliche Bevölkerungsbewegung 1990-2017 des Marktes Reichenberg³:

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung		Differenz
	Lebendgeborene	Gestorbene	
1990	50	36	14
2000	40	27	13
2010	34	23	11
2014	36	39	-3
2015	45	41	4
2016	26	37	-11
2017	43	29	14

Die natürliche Bevölkerungsbewegung des Marktes Reichenberg stieg in Summe innerhalb der letzten Jahre, von 2014-2017, leicht an. Ein Ausnahmejahr bildet lediglich das Jahr 2016, in dem vergleichsweise wenig Geburten und viele Sterbefälle zu verzeichnen waren. Seit den statistisch ermittelten Referenzwerten der vorangehenden Jahre ist die natürliche Bevölkerungsbewegung aufgrund der alternden Gesellschaft, die Bundesweit festzustellen ist, auch im Markt Reichenberg rückläufig.

Wanderungen 1990-2017 des Marktes Reichenberg⁴:

Jahr	Wanderungen		Differenz
	Zugezogene	Fortgezogene	
1990	177	189	-12
2000	195	255	-60
2010	179	200	-21
2014	235	175	60
2015	209	199	10
2016	228	256	-28
2017	290	223	67

Die Wanderungsbewegungen des Marktes Reichenberg haben sich in den letzten Jahren, 2014-2017, positiv entwickelt. So steigerte sich die Anzahl der Zugezogenen gegenüber der Jahre davor auf über 200. Zuletzt wurde sogar annähernd die 300er Marke erreicht. So ist ein Trend festzustellen, dass in dieser Zeitspanne mehr Menschen zuzogen als fortzogen. Allgemein ist die Bereitschaft zur Mobilität heutzutage höher und häufiger erforderlich, als das früher der Fall war. Die Zahl der Fortzüge ist zwar in den letzten Jahren (2014-2017), angestiegen, allerdings im Vergleich zu den Jahren davor, insbesondere gegenüber dem Jahr 2000 und 2010, wohl in einem für die Gemeinde Reichenberg üblichen Maße.

Bevölkerungsvorausberechnung Markt Reichenberg⁵:

Bevölkerungsstand am 31.12.....	Personen gesamt (gerundet)	Davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	4060	692	2509	859
2015	4040	690	2480	870
2016	4030	670	2460	890
2017	4020	660	2450	910

³ Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2018, Markt Reichenberg, S. 7

⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2018, Markt Reichenberg, S.7

⁵ Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern bis 2028, Markt Reichenberg, S.5

2018	4010	650	2440	920
2020	4000	650	2420	940
2022	3980	640	2380	960
2024	3970	650	2340	980
2026	3950	650	2290	1010
2028	3930	650	2240	1050

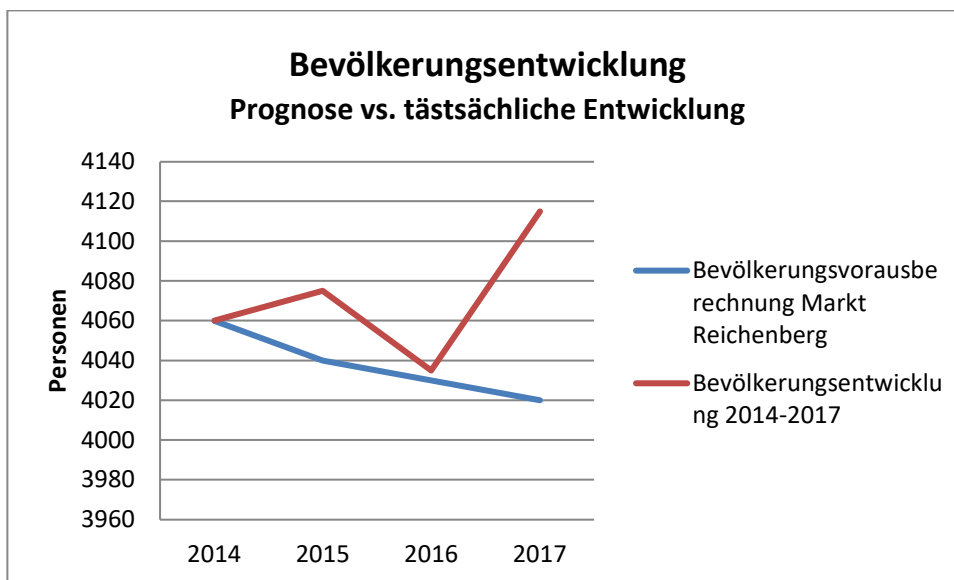
Die Modellrechnung geht davon aus, dass die Bevölkerung des Marktes Reichenberg in den kommenden Jahren älter wird. Insgesamt wird daher von einem Rückgang der Bevölkerungszahlen ausgegangen.

Bevölkerungsentwicklung 1987 (1990)-2017⁶:

Jahr	Bevölkerungsstand (am 31.12.....)
1990 (Zählung vom 25.05.1987)	3732
2010	4015
2014	4060
2015	4075
2016	4035
2017	4115

Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung, bis 2017 zeigt allerdings einen anderen Trend. Es erfolgte ein kontinuierlicher Anstieg der Bevölkerung der letzten Jahre (2014-2017). Lediglich im Jahr 2016 gab es einen leichten Rückgang. Im Vergleich zum Jahr 1990 ist die Bevölkerung um ca. 300 Einwohner angestiegen.

Die Modellrechnung trifft nicht zu, da 2017 bereits etwa 100 Einwohner mehr in der Marktgemeinde leben als prognostiziert:



Die Lage des Marktes Reichenberg zur Stadt Würzburg, macht die Marktgemeinde als Wohnstandort für Viele attraktiv. Insbesondere junge Familien schätzen ein bezahlbares Angebot in Stadtnähe. Hier besteht eine hohe Nachfrage, wie die Marktgemeinde durch die letzte Baugebietsausweisung „Am Schlossblick“ (2016) erfuhr. Hier überstieg die Anzahl der ernsthaften Bewerber die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke um ca. 200%.

⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2018, Markt Reichenberg, S.6

Der hohe Bevölkerungsanstieg des Jahres 2017, hängt unmittelbar mit der Baugebietsausweisung zusammen. Diesem Trend möchte der Marktgemeinderat weiterhin folgen.

Die Allianz fränkischer Süden, zu der der Markt Reichenberg gehört, lies zwischen 2015 und 2017 eine Innenentwicklungsstudie der Mitgliedskommunen durchführen.

In diesem Zuge wurde ermittelt, dass der Markt Reichenberg Baulücken im Umfang von 10,6 ha hat. Es wurde festgestellt, dass von den 106 Baulücken nur 56 Eigentümer eine Rückmeldung gaben. Hiervon ist ein Großteil nicht Verkaufsbereit, insbesondere wegen der Bevorratung zur Eigennutzung oder für Nachkommen. Um die 5 Eigentümer könnten sich demnach einen Verkauf vorstellen.

Außerdem wurde nachgefragt, wie hoch die Verkaufsbereitschaft der leerstehenden Gebäude ist. In Reichenberg antworteten von den 42 Eigentümern 20, wovon nur 4 verkaufen würden. Hinderungsgründe sind vorwiegend komplizierte Eigentumsverhältnisse oder die Bevorratung zum Eigenbedarf. Die Leerstände summieren sich auf eine Fläche von 3,8 ha.

Das ermittelte Leerstandsrisiko beläuft sich auf eine Fläche von 5,5 ha. Hierfür ist ebenfalls anzunehmen, dass, wie bei den bestehenden Leerständen, verschiedene Hinderungsgründe auftreten, die einem Verkauf entgegenstehen und diese somit dem freien Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen.

Demnach ist es derzeit so, dass nur 9 Eigentümer von Grundstücken oder leerstehenden Gebäuden eine Verkaufsbereitschaft signalisiert haben und diese Grundstücke/Objekte dem freien Immobilienmarkt zur Verfügung stehen.

Demgegenüber steht ein ermittelter Wohnbaulandbedarf von 4,8 ha⁷.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße für ein unbebautes Grundstück für ein Eigenheim liegt in Deutschland bei 683 m². In städtischen Kreisen beträgt die durchschnittliche Grundstücksgröße 639 m².⁸

$48000 \text{ m}^2 : 639 \text{ m}^2 = 75$ Bauplätze

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Vorderer Höchberg II“ können 46 der erforderlichen Bauplätze zur Verfügung gestellt werden:

Somit hält der Markt Reichenberg die Ausweisung des Baugebietes „Vorderer Höchberg II“ für erforderlich und bedarfsgerecht. Gerade vor dem Hintergrund, dass bereits einige Anfragen für Bauplätze vorliegen und sich die Wohnsituation in der Stadt Würzburg aufgrund der Teuerung immer mehr verschärft, möchte der Markt Reichenberg, insbesondere jungen Familien eine Möglichkeit bieten, sich anzusiedeln.

Dennoch wird die Marktgemeinde weiterhin versuchen, Leerstände einer Nutzung zuzuführen, Baulandreserven zu mobilisieren und Nachverdichtungen voranzutreiben. Dem steht aus Sicht der Marktgemeinde die Baulandausweisung nicht entgegen, da die Zuzüge bei vorhandenem Bauland erheblich gesteigert werden können, wie bereits im Zuge der Ausweisung des Baugebietes „Am Schlossblick“ gezeigt werden konnte. Für das Ziel, eine homogene Altersdurchmischung zu erreichen, ist auch diese Baulandausweisung ein bedeutender Baustein.

4. Beschreibung des Planungsgebietes

4.1 Allgemein

Der Markt Reichenberg mit seinen Ortsteilen Albertshausen, Fuchsstadt, Lindflur und Uengershausen liegt südlich des Verdichtungsraumes der Stadt Würzburg. 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. Unweit des geplanten Baugebietes in ca. 400 m Entfernung verläuft östlich die Bahnlinie Würzburg - Heidingsfeld - Neckarelz.

⁷ Innenentwicklungsstudie, Allianz fränkischer Süden, Präsentation zur Abschlussveranstaltung, architektur + ingenieurbüro perleth

⁸ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bauland als Engpassfaktor für mehr bezahlbaren Wohnraum, September 2017



Abb. 3: Luftbild mit Umgriff (rote Schraffur), © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, bearbeitet von Auktor Ingenieur GmbH, 19.09.2017

4.2 Planungsgrundlagen

Der Planung liegen die Entwicklungsvorstellungen des Marktes Reichenberg und die Absicht, für Familien möglichst finanzierbares Bauland zur Verfügung zu stellen, zugrunde. Auf der aktuellen digitalen Flurkarte des Marktes Reichenberg ist sowohl die Lage der Grundstücke als auch die Abmarkung der bestehenden Straßen und Flurwege ersichtlich.

Als Planungsgrundlagen liegen vor:

- 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

5. Städtebau

5.1 Städtebauliches Konzept

Das Baugebiet schließt nördlich und östlich überwiegend an Einzel- und Doppelhausbebauung des bestehenden Wohnbaugebietes an. Städtebaulich ist vorgesehen, diese Bauform weiter zu führen und dadurch den westlichen Ortsrand von Reichenberg hin zum Guttenberger Forst abzurunden. Die neue Bebauung wird in aufgelockerter Form eine Erweiterung der Siedlungsfläche Richtung Westen bringen. Es ist vorgesehen, die Bauform in diesem allgemeinen Wohngebiet zu staffeln. Im Anschluss an die bereits vorhandene Bebauung sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, im Über-

gang zur Landschaft werden nur Einzelhäuser zugelassen, um eine sanfte Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten.

Die geplanten öffentlichen Grünflächen im Baugebiet dienen verschiedenen Funktionen, wie der Ortsrandeingrünung, der Erholung sowie der Regenwasserrückhaltung. Es ist eine rahmende Begrünung des Baugebietes in Kombination mit fußläufigen Anbindungen in die freie Feldflur vorgesehen.

Diese großzügige Grünfläche ist vorrangig zur Anpflanzung einer Ortsrandbegrünung vorgesehen, die das neue Baugebiet in die Landschaft einbindet und einen verträglichen Übergang zur offenen Feldflur darstellt. Langfristig soll diese Grünfläche zu einem naturnahen Erlebnispfad weiterentwickelt werden, um die naturnahe Erholung im direkten Anschluss an die Waldflächen und das Wohnumfeld in seiner Attraktivität zu steigern.

Im Gebiet selbst sollen die Einschränkungen durch Festsetzungen beschränkt bleiben. Aufgrund der erforderlichen städtebaulichen Ordnung im Hinblick auf die Ortsrandgestaltung ist jedoch ein Mindestmaß an Festsetzungen erforderlich. So soll die Fernwirkung des Baugebietes in südlicher Richtung möglichst gering gehalten und eine baulich sinnvolle Nutzung der geplanten Grundstücke ermöglicht werden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990 ausgewiesen. Diese Nutzung entspricht dem bestehenden Wohnbaugebiet und den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Je Wohngebäude sind max. zwei Wohnungen und außerdem Räume für freie Berufe i.S. des § 13 BauNVO, zulässig um einerseits eine überhöhte Einwohnerdichte auszuschließen und gleichzeitig den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes zu unterstreichen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

5.3.1 Baugrenzen

Die Baugrenzen werden vorgegeben, um eine optimale Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen und zugleich dem Bedarf entsprechend den Erfahrungen der letzten Jahre, den Grundstücksgrößen-Vorstellungen des Marktes Reichenberg, zu entsprechen.

5.3.2 Bauweise

Für das gesamte Plangebiet der Wohnbauflächen ist die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung, die sich im Bereich des Baugebietes fortsetzen soll. In der offenen Bauweise werden die Gebäude als solitäre Körper mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

5.3.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird -in Anlehnung an die umgebende Bebauung- mit max. 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Flächen miteinzurechnen.

5.3.4 Höhe baulicher Anlagen

Um die Verträglichkeit der Bebauung zu der bestehenden Umgebung zu gewährleisten, wird separat für jedes Grundstück die maximale Gebäudehöhe, für Gebäude mit einer Dachneigung von 16-48° festgesetzt. Den unteren Bezugspunkt für bauliche Anlagen bildet die Straßenhöhe in der Mitte der jeweiligen Grundstücksgrenze gemäß Darstellung (siehe A.1.3). Den oberen Bezugspunkt stellt die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit einer Dachneigung von 16-48° dar, die für jedes Grundstück einzeln festgesetzt wird. Bei Flachdächern wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit der Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand definiert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Flach- oder Pultdach, entspricht der maximal zulässigen Wandhöhe für Hauptgebäude.

Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe wird ebenfalls durch den für jedes Baugrundstück vorgegebenen Höhenbezugspunkt auf dem Niveau der Erschließungsstraße festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt zur Definition der Wandhöhe wird der theoretische Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdachgebäuden der obere Abschluss der Attika festgesetzt. Hierdurch wird eine einheitliche Definition der Wandhöhe gewährleistet.

Für Hauptgebäude, die nördlich der Haupteerschließungsstraße errichtet werden (WA 2), beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 6 m, bezogen auf den unteren Bezugspunkt des entsprechenden Grundstückes. Gebäude, die auf Grundstücken südlich der Haupteerschließungsstraße gebaut werden (WA 1), dürfen die Wandhöhe von 4,5 m, bezogen auf den unteren Bezugspunkt des entsprechenden Grundstückes, nicht überschreiten.

Die Grundstücke am westlichen Rand des Geltungsbereiches werden mit einer maximalen Wandhöhe (WA 4) von 4,5 m festgesetzt, um so einen negativen Einfluss auf die Fernwirkung dieses Hochpunktes zu minimieren und einen gestuften Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten. Die Grundstücke in der Verlängerung der Straßen „Am Höchberg“ und „Goldleite“ (WA 3) werden mit einer maximalen Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt. Hierdurch soll eine möglichst offene Nutzung im Hinblick auf die vorliegende Geländesituation ermöglicht werden.

Die Grenzen der jeweiligen Gebiete mit unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung sind eindeutig kenntlich gemacht.

Für Garagen und Nebengebäude ist eine maximale Wandhöhe von 3 m, bezogen auf den unteren Bezugspunkt des jeweiligen Grundstückes, zulässig.

Somit werden eine Vermeidung überdimensionierter Gebäude und eine Reduzierung der damit verbundenen Fernwirkung erreicht.

5.3.5 Baukörper

Die Bebauung wird, angepasst an die bestehende Bebauung im direkten Anschluss, in Form von Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Im Übergang zur freien Landschaft sowie im Bereich des Höhenrückens am nordwestlichen Randbereich des Baugebietes nördlich der Verlängerung der Straße „Am Höchberg“ sind nur Einzelhäuser zulässig, um den Charakter der offenen Bauweise zusätzlich zu unterstreichen, eine verträgliche Abstufung zur freien Feldflur zu erzeugen und auf dem einsehbaren Höhenrücken eine möglichst lockere Bebauung entstehen zu lassen.

Grelle Fassaden und violette / lila Farbtöne werden nicht zugelassen. Außerdem ist die äußere Verwendung von glänzenden und geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen sowie Fliesen als Gebäudefassade unzulässig.

5.3.6 Dachgestaltung

Es wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach zulässig sind. Es ist eine Dachneigung zwischen 0° und 48° zulässig, wobei für Flach- und Pultdächer eine maximale Neigung bis 15° zulässig ist.

Die Dacheindeckung von Flachdächern ist mindestens zu 30 % mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszuführen, wobei hervorgehoben wird, dass Dacheingrünungen ausdrücklich zulässig und empfohlen sind.

. Flachdächer müssen mit einer geschlossenen Attika ausgebildet werden.

Zulässig sind weiterhin Dachgauben. Diese sollen sich in das Hauptdach einfügen und sind daher in einer Breite von max. 2,50 m zulässig. Die Summe der gesamten Dachgaubenbreiten darf max. 30 % der Dachlänge betragen. Es ist ein Abstand zum Ortgang von mind. 2,00 m einzuhalten.

Zulässig sind nicht glänzende Dacheindeckungen im Farbspektrum ziegelrot bis ziegelrotbraun und anthrazit bis schwarz. Unbeschichtete Metalleindeckungen (z.B. Vordächer oder Gaubeneindeckungen) sind -entsprechend wasserwirtschaftlicher Vorgabe- pro Grundstück maximal bis 50 m² zulässig. Metalleindeckungen, die im Sinne eines zugelassenen Bauproduktes, gemäß Art. 2 Abs. 11 Satz 1 und Art. 3 BayBO 2007 (zuletzt am 12. Juli 2017 geändert) eine Zulassung bezüglich nachgeschalteter Regenwasserversickerung haben, sind uneingeschränkt zulässig.

Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind zulässig, um die Nutzung von regenerativen Energiequellen zu ermöglichen und zu fördern.

Diese Festsetzungen orientieren sich einerseits an der umgebenden Bebauung, wodurch sich die entstehenden Dächer in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen und andererseits an den Anforderungen des energieeffizienten Bauens.

5.3.7 Garagen, Carports und Stellplätze

Es wird festgelegt, dass die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung in der Fassung der 1. Änderungssatzung zur Stellplatzsatzung vom 20.12.2001 nachzuweisen ist. Ausreichend bemessene Aufstellflächen (Stauraum) vor Garagen / Carports können angerechnet werden.

Hierdurch kann der in vielen Wohngebieten zu beobachtende Ärger über eine unzureichende Anzahl an Stellplätzen von Anfang an vermieden werden.

Garagen, Carports, Nebengebäude und Stützmauern sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Werden Garagen / Carports parallel zur Fahrtrichtung erstellt, müssen diese einen Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze betragen.

5.3.8 Einfriedung

Um eine angemessene Einfriedung der Baugrundstücke zu gewährleisten, sind Zäune aus Holz, Stahl oder Maschendraht mit einer maximal zulässigen Höhe von 1,00 m zulässig.

Einfriedungen, die an den öffentlichen Raum angrenzen, sind aus Maschendrahtzaun nicht zulässig. Diese sind in sockelloser Ausführung zu erstellen, um eine Barrierewirkung für kleine Wildtiere möglichst auszuschließen.

Stützmauern auf Privatgrund sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

5.3.9 Abstandsflächen

Es wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten sind. Hierdurch entsteht eine rechtlich abgesicherte, eindeutige Abstandsflächenregelung innerhalb des geplanten Baugebietes.

5.3.10 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufes, der innerhalb des Geltungsbereiches hauptsächlich Richtung Südosten abfallend ist, sind Aufschüttungen nur bis max. 1,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig. Im nördlichen Bereich des Plangebietes steigt das Gelände Richtung Westen an und fällt nördlich steil ab. Um eine der Topographie angepasste Bebauung zu ermöglichen, sind deshalb Abgrabungen bis zu 1,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig. Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur so weit zulässig, als sie im unmittelbaren Zusammenhang mit der Erstellung der Hauptgebäude, einschließlich der zugehörigen Terrassen und Nebengebäude zwingend erforderlich sind. An das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos anzuschließen.

Die geplanten Geländeauffüllungen sind nur zulässig mit Bodenmaterial, dass die Vorsorgewerte nach § 12 BBodSchV nicht überschreitet. Dies ist gegenüber dem Landratsamt Würzburg nachzuweisen.

5.4 Planungsumfang

Gesamtfläche	ca.	4,96 ha	100,0 %
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 / Platz	ca.	0,19 ha	3,8 %
Öffentliche Wirtschaftswege	ca.	0,11 ha	2,2 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,99 ha	20,0 %
Nettobaufläche	ca.	3,15 ha	63,5 %
(inkl. privater Grünfläche	ca.	0,12 ha)	

6. Erschließung

6.1 Verkehrsanbindung

Das geplante Baugebiet „Vorderer Höchberg II“ wird als Erweiterung durch einen Ringschluss an die beiden vorhandenen Wohnstraßen „Am Höchberg“ bzw. die „Burkardinerstraße“ angeschlossen.

6.2 Straßenraumgestaltung / -querschnitt

Der Straßenquerschnitt richtet sich nach den Breiten der vorhandenen Straßen. Der Anschluss an die bestehenden Straßen erfolgt mit 7,0 m Breite, weitet sich in dem Bereich, in dem eine Busfahrstrecke vorgesehen wird, auf 8,0 m auf und verjüngt sich in der östlichen Stichstraße auf 4,50 m.

Es ist ein durchgängiger Mehrzweckstreifen mit einer Breite von 2,0 m vorgesehen, der gepflastert und mit Baumpflanzungen aufgelockert werden soll.

Die festgesetzten Baumstandorte mit etwaiger Standortbindung auf öffentlichen Flächen beschatten den Straßenraum und verbessern das Wohnklima.

Zur Verringerung der Fahrgeschwindigkeit und zur Erlangung der Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer wird die Straße versetzt geplant und **Bereiche mit optischen Farbgestaltungen** zur Gliederung vorgesehen. Die markanten Kreuzungsbereiche innerhalb des Plangebietes werden durch solche großflächigen **Bereiche** definiert. Gleichzeitig gliedert sich so die Erschließungsstraße in mehrere Teilbereiche. Hervorzuheben ist der Platz im östlichen Bereich des Plangebietes, der nicht als Parkfläche genutzt werden soll, sondern einen Treffpunkt innerhalb des Wohngebietes darstellt. Dieser wird durch Baumpflanzungen gerahmt und dient außerdem der Erschließung zweier Grundstücke.

Der eingeplante Fußweg am nördlichen Randbereich ist mit 2,5 m Breite großzügig bemessen, um eine alternative Fußwegverbindung v.a. für den Schulweg anzubieten. Die restlichen, im Plan erhaltenen Fußwege, sind -entsprechend der vorhandenen Anschlüsse- mit 3,0 m fortgeführt, um genügend Raum für Begegnungen zuzulassen. Die Fußwege sind so zu befestigen, dass sie sich vom übrigen Straßenraum des Plangebietes abheben.

Öffentliche Verkehrsflächen und Fußwege dürfen grundsätzlich nicht für die Lagerung von Gartenabfällen etc. verwendet werden.

6.3 Ver-, und Entsorgung

6.3.1 Abwasserbeseitigung

Die geplanten Bauflächen werden im Trennsystem entwässert.

Das anfallende Schmutzwasser aus dem geplanten Baugebiet soll in den Ortskanal des Marktes Reichenberg eingeleitet und der mechanisch vollbiologischen Kläranlage Würzburg zugeführt werden. Eine geregelte Entsorgung und Reinigung entsprechend dem heutigen Stand der Technik ist somit gewährleistet.

Das saubere Dach- und Oberflächenwasser ist i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Zisternen einzuleiten, die auf dem Grundstück zu errichten sind (Fassungsvermögen ca. 4 m³ pro 100 m² versiegelter Fläche). Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.

Drainagewässer dürfen nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern sind gesondert, ggf. über Versickerungseinrichtungen in den Regenwasserkanal bzw. über das Regenrückhaltesystem abzuleiten. Das bereits vorhandene Regenrückhaltebecken im südlichen Bereich des Plangebietes soll aus ökologischen Gründen nicht zurückgebaut werden, obwohl es sich um ein Provisorium handelt, das bis zur Erschließung des „Vorderen Höchberg II“ errichtet wurde. Über vorhandene Mulden wird sämtliches überschüssiges Regenwasser aus dem Bauge-

biet in den bereits im Südosten anschließenden naturnah ausgebildeten Regenrückhaltebecken gesammelt. Ein Notüberlauf soll in den Regenwasserkanal erfolgen.
Eine Grundwasserabsenkung durch den Eigentümer ist nicht erlaubt.

Diese im Südosten anschließenden naturnah ausgebildeten Regenrückhaltebecken, wurden bereits im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Vorderer Höchberg“ ausreichend dimensioniert und errichtet, sodass sämtliches überschüssiges Regenwasser aus dem Baugebiet „Vorderer Höchberg II“ aufgenommen werden kann. Der Überlauf dessen erfolgt in den bestehenden Graben im Süden und fließt dem nächsten Vorfluter im Sichelsgrund zu.

Die erforderliche Leitungsverlegung wird im Rahmen der Erschließung innerhalb des Straßenraumes erfolgen.

6.3.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser soll durch den Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Eine ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung **wurde** mit der Erstellung der Erschließungsplanung berechnet und nachgewiesen. Sollte eine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasser nicht möglich sein, muss im Bauantrag nachgewiesen werden, auf welche Art das Löschwasser bereitgestellt wird. Zur Löschwasserbereitstellung wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

Die erforderliche Leitungsverlegung **wurde** im Rahmen der Erschließung innerhalb des Straßenraumes **erstellt**.

Zu der vorhandenen Fernwasserleitung ist beidseitig jeweils ein Schutzabstand von 3 m einzuhalten. In diesem Schutzstreifenbereich dürfen keinerlei Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Fernleitung gefährden können. Die Leitungsschutzanweisung ist zu beachten.

6.3.3 Energieversorgung / Telekommunikation

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie sowie eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz erfolgt über eine Erweiterung der örtlichen Versorgungsnetze.

Die benötigten Leitungen sollen im Rahmen der Tiefbauarbeiten in Form einer Erdverkabelung durchgeführt werden.

Die betroffenen Leitungsträger werden möglichst frühzeitig in die Planung eingebunden.

Auf vorhandene Leitungen und Versorgungseinrichtungen ist Rücksicht zu nehmen. Diese dürfen nicht beeinträchtigt werden.

6.3.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch das Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg sichergestellt. Die Müllbehälter der Grundstücke, die an die Stichstraße im Osten angrenzen, sind an der Haupteerschließungsstraße bereitzustellen, da eine Abholung durch die Stichstraße nicht möglich ist. Die Wendeanlage im nördlichen Plangebiet ist zum Wenden für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug nicht ausreichend bemessen, weshalb die Müllbehälter der angrenzenden Grundstücke an der verlängerten Straße „Am Höchberg“ bereitgestellt werden müssen.

6.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die überplanten Bauflächen befinden sich aktuell vollständig im Eigentum des Marktes Reichenberg. Eine zeitnahe Veräußerung der jeweiligen Grundstücke ist derzeit in Vorbereitung.

6.5 Verwirklichung der Baumaßnahme

Die Erschließungsmaßnahmen wurden zwischenzeitlich umgesetzt, sodass baldmöglichst der Wohnraumbedarf befriedigt werden kann.

6.6 Oberbodenschutz

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten **auf den Baugrundstücken** innerhalb des Plangebietes ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Der übrige Mutterboden darf nur an ortsansässige Landwirte zur Bodenverbesserung abgegeben werden. Die Auffüllhöhe ohne Bauantrag ist auf 0,20 m beschränkt.

6.7 Altlasten

Verdachtsflächen und Altlasten im Sinne des § 2 BBodSchG sind im Planbereich nicht bekannt. Sollten im Zuge der **baulichen Maßnahmen** Verdachtsflächen i.S.d. § 2 Abs. 3 BBodSchG angetroffen werden, sind diese in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde zu erkunden. Auf Nr. 4.1.1.4 BayBodSchVwV wird diesbezüglich verwiesen.

7. Umweltbericht

Die umweltrelevanten Belange des Bauleitplanverfahrens sind gemäß BauGB in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB zusammenzufassen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht vorzulegen.

Der Umweltbericht ist als Anlage 1 Bestandteil des Bebauungsplanes „Vorderer Höchberg II“.

8. Grünordnung

Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt. Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert und ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Der baubedingte Ausgleich wird innerhalb des Plangebietes auf öffentlichen und privaten Grünflächen als auch extern auf den benachbart liegenden Flächen mit der Flur-Nr. 332/1 und einer Teilfläche der Flur-Nr. 332 sowie der Flur-Nr. 1573 und einer Teilfläche der Flur-Nr. 878 der Gemarkung Reichenberg erbracht. Weitere Ausgleichsflächen werden auf Teilflächen der Flurnummer 543 der Gemarkung Fuchsstadt bereitgestellt.

Nähere Angaben können dem Bebauungsplan (B 2.5 Grünordnerische Festsetzungen) und der Anlage 2 (Begründung zur Grünordnung) entnommen werden.

9. Artenschutz

Zum Bebauungsplan ist ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt worden (siehe Anlage 3).

„Zur Erfassung des planungsrelevanten Artenspektrums für die Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes gemäß §44f des Bundesnaturschutzgesetzes wurden insgesamt 5 tierökologische Begehungen im Gebiet durchgeführt.“⁹

Erforderliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend formuliert, und wurden mit der zuständigen Behörde abgestimmt (07.03.2019 und 28.11.2019), um keine Verbotsstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszulösen. Die erforderlichen Maßnahmen und Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

„...Da der Geltungsbereich innerhalb des Verbreitungsgebietes des europarechtlich geschützten Feldhamsters liegt, wurden im Mai 2018 die Äcker auf Feldhamsterbaue kontrolliert. Die Untersuchung umfasste den Geltungsbereich sowie einige weitere Felder im Umgriff. Da 2018 der Acker auf Flur-Nr. 333, 331/1 und 334, der innerhalb des geplanten Baugebietes liegt, mit Raps bestellt

⁹ Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz - Kartierung/Auswertung, S. 2 Quelle: Fabion GbR vom 26.06.2018

war, konnte er nicht begangen werden. Raps bildet im Mai nicht begeh- und nicht einsehbare, dichte Vegetationsbestände, die nicht untersucht werden können.

Die untere Naturschutzbehörde bestand in ihrer Stellungnahme zum Baugebiet, dass auch dieses Flurstück auf Feldhamster zu untersuchen ist. Daher erfolgte am 11. Mai 2020 eine erneute Feldhamsterkartierung innerhalb des Geltungsbereichs sowohl auf dem bisher nicht begangenen Flurstück als auch auf den umliegenden Feldern.

Ergebnis und gutachterliches Fazit:

Es wurden im Mai 2020 insgesamt etwa 5,0 ha begangen. Das Rapsfeld von 2018 ist 2020 mit Winterweizen bestellt. Die beiden weiteren Äcker sind ein Wintergerste-Schlag und ein nur spärlich bewachsenes Feld ohne eindeutig erkennbare Nutzung. Die beiden Wintergetreidefelder sind in einem für Feldhamster sehr attraktiven Zustand mit ausreichend Deckung und einem guten Nahrungsangebot.

Bei der Kartierung ergaben sich im gesamten Untersuchungsbereich keine Nachweise von Feldhamsterbauten und keinerlei andere Hinweise auf die Art (Auswurfhaufen, charakteristische Fraßspuren etc.). Eine aktuelle Besiedlung des Areals kann daher trotz der guten Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

*Das Ergebnis bestätigt die im Fachbeitrag zum Artenschutz von 2018 getroffene Einstufung, dass durch das Vorhaben keine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Feldhamsters ausgelöst wird. Es werden keine Maßnahmen zum Schutz des Feldhamsters erforderlich.*¹⁰

10. Denkmalschutz

Auf den geplanten Bauflächen ist kein Bodendenkmal bekannt. Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodenaltertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG unverändert zu belassen.

11. Immissionsschutz

Bahn

Aus gutachterlicher Sicht kann festgehalten werden, dass aufgrund der Lage des der Bahnanlage nächstgelegenen Gebäudes der geplanten Wohnbebauung im Bereich „Vorderer Höchberg II“ von mehr als ca. 420 m und der Abschirmung dieser zukünftigen Bauflächen durch die bestehende, zur Bahnanlage hin vorgelagerten, größtenteils bebauten Wohnbaugebiete „Vorderer Höchberg“, „Am Höchberg II“ und „Schlossblick“ nicht von relevanten Beeinträchtigungen durch Bahnlärm auszugehen ist.

Straßenverkehr

Die Haupteerschließungsstraßen für die bestehenden Wohnbauflächen, bemessen nach den Richtlinien zur Anlage von Straßen - Querschnittsgestaltung- bestehen seit Jahrzehnten. Eine erhöhte Verkehrsbelastung ist zeitgeistbedingt und insofern unvermeidbar. Durch die Ergänzung der Wohnbaunutzung im Bereich des "Vorderen Höchberges II" schließt die Entwicklung auf den geplanten Nutzungsflächen des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich ab. Hierfür werden die für diese Ausbaustufe dimensionierten Haupteerschließungsstraßen genutzt. Dies ist ein wichtiger Aspekt des sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die Nutzung bestehender Erschließungsstrukturen.

Die besonders im öffentlichen Interesse des Marktes Reichenberg liegende Schaffung von Wohnraum für junge Familien und die indirekte Sicherung der örtlichen Infrastruktur, wird daher als vorrangig betrachtet.

¹⁰ Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz – Ergänzende Kartierung Feldhamster, Quelle: Fabion GbR vom 22.05.2020

12. Geotechnisches Gutachten

Im Zuge der Erschließungsplanung soll ein geotechnisches Gutachten erstellt werden. Es wird den Bauherren empfohlen, ein geotechnisches Gutachten, das speziell auf die geologischen Gegebenheiten der Grundstücke und Anforderungen der Gebäude abgestimmt ist, zu beauftragen. (Die Kosten sind durch die Bauherren zu tragen).

13. Verfahren

Aufstellungsbeschluss	am	19.01.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	22.06.2018
Änderungsbeschluss	am	24.10.2016 15.11.2016 14.02.2017 04.04.2017
Billigungsbeschluss Vorentwurf	am	19.09.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	09.07.2018 10.08.2018
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am	25.09.2018 27.09.2018 16.10.2018
Annahme- und Auslegungsbeschluss Entwurf	am	16.10.2018
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	am	19.08.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	26.08.2019 30.09.2019
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am	04.02.2020
Erneuter Annahme- und Auslegungsbeschluss Entwurf	am	04.02.2020
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	am	22.07.2020
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	14.08.2020 28.08.2020
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am	20.09.2022
Satzungsbeschluss	am	20.09.2022
Einleitungsbeschluss für ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB	am	17.09.2024
Annahme- und Auslegungsbeschluss	am	18.02.2025
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	am	21.02.2025
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	28.02.2025 31.03.2025
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am	13.05.2025

Satzungsbeschluss	am	13.05.2025
Einleitungsbeschluss für ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB	am	
Annahme- und Auslegungsbeschluss	am	
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	am	
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am	
Satzungsbeschluss	am	

Markt Reichenberg,

Hemmerich
1. Bürgermeister

Würzburg, 19.09.2017
 28.06.2018
 16.10.2018
 08.08.2019
 04.02.2020
 15.06.2020
 20.09.2022
 12.12.2024
 23.09.2025

Bearbeitung: Goesmann, Röser, Roppel, Öchsner
 Prüfung: Roppel, Hennlich, **Rehbein**

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail info@r-auktor.de | Web www.r-auktor.de

Abbildungs- und Quellenverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte, Quelle TOP 50, Topographische Karte 2017, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 19.09.2017.....	3
Abb. 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan vom 21.07.2006	4
Abb. 3: Luftbild mit Umgriff (rote Schraffur), © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, bearbeitet von Auktor Ingenieur GmbH, 19.09.2017	8