

Marktgemeinderatssitzung am 25.09.2018 (mit Fortsetzung am 27.09.2018)

1. Bebauungsplan "Vorderer Höchberg II"

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 09.07.2018 bis einschließlich 10.08.2018 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.07.2018 bis einschließlich 10.08.2018 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Vorderer Höchberg II“ durchgeführt. Am Verfahren wurden 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass ihrerseits keine Anregungen und Hinweise zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Vorderer Höchberg II" vorgebracht werden:

- Team Orange - Das Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg
- Industrie- und Handelskammer Würzburg - Schweinfurt
- Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern
- Markt Giebelstadt
- Gemeinde Geroldshausen
- Verwaltungsgemeinschaft Eibelstadt
- Gemeinde Kleinrinderfeld
- Gemeinde Kist
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Bayerischer Bauernverband
- Stadt Würzburg

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH
- Entwässerungsbetrieb der Stadt Würzburg

Stellungnahmen wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben, die im Wortlaut verlesen wurden.

Stellungnahme Regierung von Unterfranken vom 30.07.2018

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass der Forderung nachgekommen wird, das Erfordernis der Planung anhand der Bedarfsberechnung und einer Alternativflächenprüfung nachvollziehbar darzulegen. Bezüglich des Naturschutzes bzw. insbesondere in Bezug auf das FFH-Gebiet wird auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Würzburg und den dazugehörigen Beschluss verwiesen. Die beiden genannten Stellen werden zu den angegebenen Wasserversorgungsleitungen gehört und im weiteren Verfahren beteiligt. Einstimmig, 1 Beteiligter

Stellungnahme Regionaler Planungsverband vom 30.07.2018

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass der Forderung nachgekommen wird, das Erfordernis der Planung anhand der Bedarfsberechnung und einer Alternativflächenprüfung nachvollziehbar darzulegen. Einstimmig, 1 Beteiligter

Stellungnahme Landratsamt Würzburg vom 22.08.2018

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und erklärt, dass es sich bei dem Unteren Bezugspunkt lediglich um eine Hilfshöhe handelt, die für die Ermittlung des Oberen Bezugspunktes herangezogen wird. Dieser Punkt ist in der Planung zur Veranschaulichung mit festgesetzt, besitzt aber keine Verbindlichkeit gegenüber der Höheneinstellung, wie beispielsweise einer OK FFB oder ähnlichem. Maßgeblich für die Höheneinstellung der baulichen Anlagen (gemäß Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayBO) ist der Obere Bezugspunkt ü.N.N., der nicht überschritten werden darf. Der Forderung wird nachgekommen, die betroffene Zufahrt des einen Grundstückes im östlichen Bereich des Plangebietes als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen. Zu der angesprochenen Biotopfläche kann Folgendes erklärt werden: Die Fläche des kartierten Biotopes (rot schraffiert) entspricht nicht dem tatsächlichen Bestand der Gehölzstrukturen (tachymetrisch eingemessene Wolkenlinie). Der zum Erhalt festgesetzte Bereich deckt den tatsächlichen Gehölzbestand inkl. Saumstrukturen, der als zeichnerischer Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden soll, ab. Stützmauern, zu denen auch Gabionen zählen, sollen in die Festsetzung B.2.3.3 aufgenommen werden. Bezüglich der Festsetzung B.2.4.1 wird berichtet, dass die Zisternen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 (nicht Nr. 12) BauGB festzusetzen sind. Die Festsetzung B.2.4.2 soll als Hinweis formuliert werden. Die beiden anderen Festsetzungen unter B.2.4 sollen in der Erschließungsplanung berücksichtigt werden, bedürfen keiner separaten Festsetzung und können somit entfallen. Die Festsetzung C.5.5 ist gemäß § 9 Abs. 26 BauGB umzuformulieren und die Flächen sollen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Bezüglich des Denkmalschutzes wird beschlossen, dass -wie angemerkt- der vollständige Gesetzestext des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG in den Hinweis D.6 übernommen wird, wohingegen der Verweis auf Art.7 BayDSchG entbehrlich ist. In die Begründung soll eine Aussage zum Immissionsschutz aufgenommen werden, aus der hervorgeht, warum keine separaten Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich sind. Es kann aus gutachterlicher Sicht festgehalten werden, dass in dem Baugebiet „Vorderer Höchberg“, das näher an den maßgeblichen Schallquellen liegt, keine Auflagen zum Schallschutz enthalten sind und somit in dem Bebauungsplan „Vorderer Höchberg II“ nicht mit

Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Zum Naturschutz wird Folgendes beschlossen: Eine Verträglichkeitsabschätzung für das angrenzende FFH-Gebiet ist anzufertigen und der zuständigen Behörde vorzulegen. Es erfolgt eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich der Betroffenheit der angesprochenen geschützten Landschaftsbestandteile. Der Hinweis D.8 ist entsprechend anzugleichen. Zum Artenschutzbeitrag wird angemerkt, dass der Marktgemeinde die fehlenden Maßnahmen für den Ausgleich des Revierverlustes der Feldlerche bzw. die Widersprüchlichkeit in Bezug auf die Haselmaus bewusst waren und dennoch die frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden sollte. Die erforderliche Abstimmung hierfür wurde bereits in den Unterlagen angekündigt. Es wird ein Termin vereinbart, um die Vorgehensweise sowie die Maßnahmen zu besprechen und im erforderlichen Umfang vor der öffentlichen Auslegung in die Planungsunterlagen aufzunehmen und verbindlich festzusetzen. Bezüglich der Eingriffsregelung kann festgehalten werden, dass keine privaten Ausgleichsflächen in der Planung enthalten sind. Diese sind in der Berechnung des Kompensationsbedarfes lediglich zu 50 % in Abzug gebracht worden, da diese Flächen im Vergleich zu der bestehenden Ackerfläche um 1 Wertstufe gemäß Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ aufgewertet werden. Ebenso verhält es sich mit den öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes, wobei diese in vollem Umfang abgezogen wurden, da bei öffentlichen Flächen die Umsetzung der Auflagen weitgehend sichergestellt werden kann. Die Vorgehensweise der Berechnung -auch bezüglich der externen Ausgleichsflächen-, sowie die vorgeschlagene Alternative zur Berechnung (Faktorenreduzierung aufgrund von Vermeidungsmaßnahmen) wird ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, da der o.g. Leitfaden diesbezüglich ungenaue Angaben enthält. Es kann jedoch festgehalten werden, dass der Gehölzbestand auf dem Flurstück mit der Nr. 332/1 bereits durch die Festsetzung A.5.5 zum Erhalt festgesetzt ist und somit das Planzeichensymbol A.5.6 nicht zusätzlich auf diese Flächen anzuwenden ist. Von den übrigen Fachbereichen werden keine Einwände erhoben, wodurch das Einverständnis mit der Planung angenommen wird. Einstimmig, 1 Beteiligter

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 07.08.2018

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung im Rahmen der Erschließungsplanung nachgewiesen und der Anschluss an das Ortsnetz mit dem Wasserversorger abgestimmt wird. Die Verwaltung soll den Ursachen der Wasserverluste nachgehen. Dies ist jedoch nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Durch die geplanten Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche mit der Flurstücksnummer 878 werden die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung eingehalten, da es sich um die Ansaat und Entwicklung von Extensivgrünland handelt. Der geplante Schmutzwasseranschluss sowie die Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes werden ebenfalls im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Betreiber der Abwasserbehandlungsanlagen abgestimmt bzw. sichergestellt. Die getrennte Ableitung von Fremdwasser ist bereits in den Planunterlagen enthalten. Ein Zuließen in die Kanalisation kann bei Einhaltung der vorgesehenen Planung ausgeschlossen werden. Der Marktgemeinderat kann feststellen, dass dem Umgang mit Niederschlagswasser zugestimmt wird und keine weiteren Vorkehrungen getroffen werden müssen. Die Hinweise zu den Altablagerungen und den Geländeauffüllungen werden als solche in den Bebauungsplan und die Begründung übernommen, um die zukünftigen Eigentümer rechtzeitig zu unterrichten. Ob bzw. wie ein Schutz vor Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen erforderlich ist, soll im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft werden. Einstimmig, 1 Beteiligter

Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 25.07.2018

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass der bereits im Bebauungsplan enthaltene Hinweis D.1 um den o.g. Passus „Von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und im gesetzlichen Rahmen hinzunehmen.“ ergänzt wird. Die weiteren Kompensationsmaßnahmen für Habitatverluste speziell geschützter Arten erfolgen vor der öffentlichen Auslegung in gemeinsamer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Einstimmig, 1 Beteiligter

Stellungnahme Deutsche Telekom vom 01.08.2018

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass ein Hinweis auf Rücksichtnahme auf die vorhandenen Leitungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden soll. Ein Koordinierungstermin soll im Rahmen der Erschließungsplanung vereinbart werden. Einstimmig, 1 Beteiligter

Stellungnahme Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 09.07.2018

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt und die Ausbauentscheidung vom Versorger getroffen wird. Einstimmig, 1 Beteiligter

Stellungnahme Amt für Ländliche Entwicklung vom 19.07.2018

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass eine Bedarfsermittlung und eine Alternativflächenprüfung die Notwendigkeit für die zusätzlichen Wohnbauflächen nachvollziehbar darlegen. Die Parzellierung der vorgeschlagenen Grundstücke entspricht den Vorstellungen des Marktes Reichenberg, da unterschiedlich große Grundstücke für alle gesellschaftlichen Schichten (auch für die so genannte obere Mittelschicht) angeboten werden sollen. Im geplanten Gebiet sind jedoch auch kleinere Grundstücke eingeplant, auf denen z.B. auch Doppelhäuser errichtet werden können. Mehrparteienhäuser sind an diesem Standort aufgrund der Bildung des neuen Ortsrandes explizit nicht vorgesehen, um das Landschaftsbild durch größere Kubaturen, die durch Mehrparteienhäuser entstehen würden, nicht zusätzlich zu beeinträchtigen. Das empfohlene Baugebot ist bereits in den Planunterlagen als Hinweis D.9 enthalten. Einstimmig, 1 Beteiligter

Stellungnahme Mainfranken Netze GmbH vom 23.07.2018

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Inhalte der Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, einen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass bestehende Versorgungseinrichtungen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Ein Koordinierungstermin soll im Rahmen der Erschließungsplanung vereinbart werden. Die genannten Anmerkungen sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Einstimmig, 1 Beteiligter

Stellungnahme Deutsche Bahn AG DB Immobilien vom 20.07.2018

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass durch die geplante Ausgleichsfläche auf der Flurstücksnummer 636 künftige Aus- und Umbaumaßnahmen der Deutschen Bahn nicht beeinträchtigt werden. Der Mindestabstand für Bepflanzungen wird eingehalten und darauf aufmerksam gemacht, dass bereits jetzt Gehölze vorhanden sind, die sich näher an den Gleisanlagen befinden und biotopkartiert sind. Die Anmerkungen bzgl. der Immissionen und Emissionen werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Ausgleichsfläche für den baubedingten Ausgleich handelt und keine Bebauung an dieser Stelle geplant ist, können diese Bedenken zurückgestellt werden. Die Deutsche Bahn AG DB Immobilien wird am weiteren Verfahren beteiligt. Einstimmig, 1 Beteiligter

Stellungnahme Landesbund für Vogelschutz vom 24.07.2018

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und kann feststellen, dass die genannten Vermeidungsmaßnahmen bereits als Festsetzungen in dem Bebauungsplan verbindlich enthalten sind. Die neuen Vorgaben für Kompensationsmaßnahmen für den Revierverlust der Feldlerche werden dankend entgegengenommen. Eine geeignete Fläche wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde seitens der Marktgemeindeverwaltung gesucht und mit den erforderlichen Maßnahmen in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen. Einstimmig, 1 Beteiligter

Stellungnahme Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 08.08.2018

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass der Forderung nachgekommen wird, den Wohnungsbedarf anhand der Bedarfsberechnung und einer Alternativflächenprüfung nachvollziehbar darzulegen. Im speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die saP-relevanten Tierarten abgeprüft, sowie die Artenschutzkartierung als Datengrundlage herangezogen, wobei durchaus berücksichtigt wird, dass es sich hierbei um Zufallsfunde handelt. Bezüglich der angesprochenen -und gemäß Bund Naturschutz nicht ausreichendem Detaillierungsgrad- Untersuchung zur Erfassung der Arten und Anzahl der dort vorhandenen Tiere kann festgehalten werden, dass fünf tierökologische Begehungen im Gebiet vom Umweltbüro Fabion GbR durchgeführt wurden, um das planungsrelevante Artenspektrum zu erfassen. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass anhand des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages die Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG erfolgt. Eine differenzierte Betrachtung von Jagd- und Nahrungshabitaten ist nicht erforderlich. Da es jedoch bekannt ist, dass die vorhandenen Gehölzbestände am südlichen Rand des Plangebietes aufgrund ihrer Ausstattung als wichtige Leitstruktur v.a. für Fledermäuse fungieren, ist der Erhalt und die Sicherung dieser Strukturen (für alle Fledermausarten, die diese Strukturen in beide Richtungen nutzen) im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Durch das geplante Wohnbaugelände werden vermutlich keine Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des angrenzenden FFH-Gebietes beeinträchtigt. Eine Verträglichkeitsabschätzung für das angrenzende FFH-Gebiet ist anzufertigen und der zuständigen Behörde vorzulegen. Die Erforderlichkeit einer „worst-case-Annahme“ wird jedoch vom Marktgemeinderat nicht geteilt. Die noch mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmenden und festzusetzenden Kompensationsmaßnahmen für den Revierverlust der Feldlerche sollen so ausgestaltet werden, dass auch andere vom Vorhaben betroffene Vogelarten davon profitieren. Eine Ermittlung der einzelnen Tier- und Pflanzenarten sowie deren Erhaltungszustand und die Betrachtung der Gesamtpopulationen übersteigen den Rahmen des zu prüfenden Umfangs innerhalb eines Bebauungsplanes. Die Maßnahmen, die im Bebauungsplan enthalten sind, wurden so gewählt, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Für weitergehende Maßnahmen besteht kein gesetzliches Erfordernis im Rahmen eines Bebauungsplanes. Zu den Anmerkungen des Umweltberichtes wird Folgendes beschlossen: Auf die zu berücksichtigenden Grundsätze und Ziele der Landesentwicklungs- und Regionalplanung, aber auch auf die Ziele aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sollen in dem Umweltbericht näher eingegangen werden. In den angegebenen Gesetzestexten (§§ 1 und 1a BauGB, §§ 14 und 15 BNatSchG, Art. 8 BayNatSchG sowie § 30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG) und für deren Vollzug ist keine Grundlage für eine detaillierte Bestandserfassung der Pflanzenarten ablesbar. Ebenso ist für die Einstufung der vorhandenen Biotoptypen keine Pflanzenartenliste erforderlich, welche die Bestandserfassung und Einstufung der Wiese belegt. Die vorhandenen älteren und jüngeren Bäume und Hecken am Südrand der aktuellen Bebauung wurden nicht erfasst, weil sich diese außerhalb des Geltungsbereiches auf den Privatgrundstücken der Anwohner befinden. Die Bestandsaufnahme beschränkt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Da in diesem Bereich nicht eingegriffen wird und alle vorhandenen Strukturen durch den Bebauungsplan nicht verändert werden, müssen diese Flächen weder kartiert noch bewertet werden. Im Umweltbericht wird der Boden an sich insgesamt als Ackerboden mit mittleren Bonitäten eingestuft. Bei dieser Bewertung werden alle Bodenfunktionen gemäß § 2 BBodSchG in Summe betrachtet, eine Differenzierung und Gewichtung der einzelnen Funktionen erfolgt nicht. Es wird davon ausgegangen, dass geringe bis mittlere Beeinträchtigungen auf die Bodenfunktionen entstehen, die durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auch in Zusammenhang mit anderen Schutzgütern (Arten und Lebensräume) auf ein Minimum beschränkt werden. Die Heckenstrukturen am südlichen Rand des Geltungsbereiches wurden exakt aufgenommen (vgl. graue Linie im Vorentwurf des Bebauungsplanes). Diese befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches, weshalb die Formulierung im Absatz 3.2 des Umweltberichtes entsprechend berichtigt wird. Die angesprochenen „fehlenden“ Schutzgüter sind bei dem Bebauungsplanverfahren nicht aufgrund des UVPG's zu berücksichtigen, sondern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB. Der Umweltbericht soll entsprechend den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB in angemessener Weise gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB umgearbeitet werden. Ermittlungen und Bewertungen gemäß UVPG sind nicht erforderlich. Es kann dennoch festgehalten werden, dass die grünordnerischen

Maßnahmen zur Behandlung der Eingriffsregelung und die spezifischen Maßnahmen zum Artenschutz separat abgearbeitet sind, teilweise jedoch ineinander greifen bzw. sich gegenseitig bedingen. Der Erhalt von Gehölzstrukturen beispielsweise, der in erster Linie der Sicherung der Leitstrukturen für betroffenen Tierarten dient, ist in den Festsetzungen zum Artenschutz unter B.2.5.3.2 textlich erläutert, zeichnerisch jedoch unter A.5.6 festgesetzt. Der Schutz der biotopkartierten Hecken und Gehölzstrukturen soll ausführlicher festgesetzt werden, um die Sicherung und den Erhalt -in dem gesetzlich zur Verfügung stehenden Rahmen- zu gewährleisten. Der Marktgemeinderat kann die abgegebene Einschätzung zum Vermeidungsgebot nicht teilen. Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Im Grünordnungsplan bzw. der Begründung zu diesem ist ein Verstoß hiergegen nicht erkennbar. Die Aufwertung des Landschaftsbildes und der verbesserte Erholungsnutzen für den Menschen sind auf die Bestandssituation bezogen. Im Vergleich zur jetzigen Situation (intensive landwirtschaftliche Nutzung, einzelne Feldwege) können die Flächen überhaupt erst von den Bewohnern als solche genutzt werden. Hierzu zählen auch die sich daraus entwickelnden Gärten und das unmittelbare Wohnumfeld mit Aufenthaltsqualitäten innerhalb des geplanten Wohnbaugebietes. Es wird angemerkt, dass die öffentliche Grünfläche zwar aufgrund der Aufwertung um 1 Wertstufe gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Kompensationsbedarf abgezogen wird, jedoch nicht als Ausgleichsfläche (mit eingeschränkter Nutzung) festgesetzt wird. Die Erfassung der Lebensraumtypen basiert auf der Bestandsaufnahme im Oktober 2017, Fotos werden zur Veranschaulichung in die Begründung zur Grünordnung aufgenommen. Die Einstufung der Lebensraumtypen in Tabelle 3 wird vom Marktgemeinderat in der vorhandenen Art und Weise der Grünordnung geteilt, da auch seitens der Unteren Naturschutzbehörde diesbezüglich keine Einwände vorgebracht wurden. Eine Neuberechnung der Tabelle 11 ist nicht erforderlich. Die Saumstrukturen am Regenrückhaltebecken wurden erfasst und als Erhalt in der Grünordnung berücksichtigt. Die angesprochenen Säume des südexponierten Ortsrandes sind als Intensivgrün eingestuft, da in diesen Bereichen keine Zauneidechsen gesichtet wurden und die Flächen augenscheinlich mehrmals im Jahr gemäht und teilweise Gartenabfälle oder Holzvorräte gelagert werden. Auch hier dienen zu ergänzende Fotos der Veranschaulichung. Die vorhandenen Heckenstrukturen sind ebenfalls als Erhalt festgesetzt. Lediglich die für den nördlichen Fußweg zu rodende Fläche fließt in die Berechnung des Kompensationsumfanges als „Feldgehölze und Hecken“ ein. Dieser Biotoptyp ist im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ definitiv in der Kategorie II Oberer Wert eingestuft und deshalb in der Grünordnung so enthalten. Ob eine Reduzierung des Faktors zulässig ist, bzw. ob die angesprochene Erhöhung des Kompensationsbedarfes aufgrund der Beeinträchtigung der nördlichen Hecken und Feldgehölze erforderlich wird, entscheidet die zuständige Behörde, die Untere Naturschutzbehörde. Auf die Stellungnahme dieser und die daraus resultierende Abstimmung wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Die Lage der Flurstücks-Nummern 636 und 878 können den Planunterlagen entnommen werden. Es wird angemerkt, dass auf privaten Grundstücken keine Ausgleichsflächen festgesetzt sind. Auf den privaten Grünflächen entsteht eine Aufwertung im Vergleich zum jetzigen Bestand. Dies rechtfertigt einen 50 %-igen Abschlag vom ermittelten Kompensationsbedarf. Die Pflanzliste dient als orientierende Vorgabe und zeigt für spätere Grundstückseigentümer eine Auswahl von autochthonen Gehölzarten auf. Welche Arten (mit unterschiedlichem Pflegeumfang) tatsächlich gepflanzt werden, bleibt dem Eigentümer selbst überlassen. Die Anregungen zu den öffentlichen Grünflächen nimmt der Marktgemeinderat positiv auf und beschließt, dass diese in die Planunterlagen aufgenommen werden sollen. Es soll blütenreiches Saatgut, z.B. Saatgutmischung „Blumenwiese“ von der Firma Rieger-Hofmann verwendet werden. Der erstmögliche Mahdzeitpunkt wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend festgelegt, das Schnittgut soll entfernt werden. Einstimmig, 1 Beteiligter

Stellungnahme Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain vom 16.08.2018

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die geplante Wasserleitung bzw. deren Trasse außerhalb des Plangebietes liegt und somit keine Berührungspunkte bestehen. Einstimmig, 1 Beteiligter

Stellungnahme Fernwasserversorgung Franken vom 20.08.2018

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass der Leitungsschutzbereich als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Ein Koordinierungstermin soll im Rahmen der Erschließungsplanung vereinbart werden. Die genannten Anmerkungen sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Einstimmig, 1 Beteiligter

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden folgende Belange vorgebracht:

Private Einwendung Nr. 1 vom 25.07.2018

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die Ableitung des Oberflächenwassers im Zuge der Erschließungsvorplanung dimensioniert wurde. Das Oberflächenwasser aus dem geplanten Wohnbaugebiet ist zunächst in privaten Zisternen, deren Überläufe an das neu zu verlegende Trennsystem angeschlossen werden, einzuleiten. Im weiteren Verlauf gelangt das Oberflächenwasser zum größten Teil in das südöstlich bereits vorhandene naturnah ausgebildetes Regenrückhaltebecken, das bereits im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Vorderer Höchberg“ ausreichend für das damalige komplette Baugebiet dimensioniert und errichtet wurde. Im Zuge der Erschließungsplanung wird angestrebt, das vorhandene provisorische Regenrückhaltebecken in das Entwässerungskonzept zu integrieren. Die ausführlichen Berechnungen hierfür erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung und fließen im weiteren Verfahren in die Unterlagen des Bebauungsplanes ein. Die zuständige Behörde, das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, hat für den vorgesehenen Umgang mit dem Niederschlagswasser keine weiteren Forderungen gestellt, wodurch eine fachgerechte Planung angenommen werden kann. Der geplante Schmutzwasseranschluss an das Ortsnetz des Marktes Reichenberg, nicht speziell an den Kanal der Goldleite, sowie

die Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Betreiber der Abwasserbehandlungsanlagen abgestimmt bzw. sichergestellt. Einstimmig, 1 Beteiligter

Private Einwendung Nr. 2 vom 28.07.2018

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die ungünstige Verkehrssituation in Reichenberg bekannt ist. Das neue Wohnbaugebiet mit 49 Grundstücken verursacht im Vergleich zu den 1.284 bereits vorhandenen Wohngebäuden in Reichenberg (lt. Statistik Bayern im Jahr 2016) lediglich ein Zuwachs von 3,8 %. Die Benachteiligung der Anwohner des zukünftigen Baugebietes gegenüber den Anwohnern des Baugebietes „Schlossblick“ erschließt sich dem Marktgemeinderat nicht. 12:1 Stimmen, 1 Beteiligter

Private Einwendung Nr. 3 vom 30.07.2018

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und hält fest, dass die Anbindung des Schmutzwasserkanals -gemäß Erschließungsvorplanung- nicht über die Goldleite, sondern über die Straße „Am Höchberg“ sowie die „Burkardinerstraße“ erfolgt. Die Bedenken bezüglich der tiefbaulichen Erschließung über die Goldleite können somit ausgeschlossen werden. Das Oberflächenwasser aus dem kompletten Baugebiet wird in die dafür bemessenen Regenrückhaltebecken abgeführt. Es soll der Forderung nachgekommen werden, den Wohnungsbedarf anhand der Bedarfsberechnung und die Standortwahl anhand einer Alternativflächenprüfung nachvollziehbar darzulegen. Die angesprochene Problematik der öffentlichen Einrichtungen ist nicht Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Der Marktgemeinderat hält fest, dass die geplanten Wohnbauflächen bereits im wirksamen Flächennutzungsplan (Rechtswirksamkeit seit Juli 2006) als solche ausgewiesen waren und somit mit der Umsetzung dieser Absicht, also der Bebauung dieser Flächen gerechnet werden musste. Die geplante Bebauung als Verlust der Spielräume der Kinder zu bezeichnen, kann nicht geteilt werden. Durch das Baugebiet entstehen neue Freiräume, die sowohl von den bestehenden als auch von den neuen Anwohnern genutzt werden können. Um die Sicherheit für Kinder, bzw. generell Fußgänger, zu erhöhen, ist in der Planung eine dem motorisierten Verkehr abgewandte fußläufige Anbindung enthalten. Es wird nochmals darauf verwiesen, dass der Bedarf der Wohnbauflächen nachvollziehbar dargelegt wird und es sich nicht um eine überdimensionierte Planung handelt. Eventuelle Auswirkungen auf den Immobilienwert sind nicht Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Diesbezügliche Bedenken können demnach nicht behandelt werden. Eine so genannte Liberalisierung der Geschosshöhen ist aufgrund der festgesetzten Unteren und Oberen Bezugspunkte als nachvollziehbare Höhe ü. NN. auszuschließen. Die Gebäudekubaturen sind so eingeschränkt worden, dass die neuen Gebäude die vorhandenen Gebäudehöhen nicht überragen können. Die Dachformen Pult- und Flachdach wurden aufgrund der modernisierten Bauweise gewollt zugelassen, da in der Vergangenheit mehrere Anträge auf Befreiung der festgesetzten Dachformen eingereicht wurden. Der private Grünstreifen im Norden des geplanten Baugebietes ist deshalb dort vorgesehen, da an diesen Bereichen keine Eingrünung in dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Vorderer Höchberg“ enthalten ist. Im westlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist hingegen mittels Festsetzungen eine private Eingrünung in Form von Obstbaumpflanzungen und Pflege des Unterwuchses durch extensive Grünlandnutzung enthalten, sodass im Bebauungsplan „Vorderer Höchberg II“ in diesem Bereich auf eine zusätzliche Eingrünung verzichtet werden kann. Der vorhandene Wirtschaftsweg soll jedoch in seiner bestehenden Ausstattung (Breite 4,0 m und Zustand als Grasweg) erhalten bleiben und als Zufahrtsmöglichkeit des Flurstückes Nr. 332/1 dienen. Gleichzeitig entsteht hierdurch ein größerer Abstand der geplanten Bebauung zur vorhandenen Wohnbebauung. Es wird angemerkt, dass der Wirtschaftsweg mit 4,0 m Breite für ein Feuerwehrfahrzeug im Notfall ausreichend dimensioniert ist. Einstimmig, 1 Beteiligter

Beschluss: Dem Marktgemeinderat ist die ungünstige Verkehrssituation in Reichenberg bekannt. Das neue Wohnbaugebiet mit 49 Grundstücken verursacht im Vergleich zu den 1.284 bereits vorhandenen Wohngebäuden in Reichenberg (lt. Statistik Bayern im Jahr 2016) lediglich einen geschätzten Zuwachs von 3,8 %. Zudem kann festgehalten werden, dass frühere Überlegungen, ein neues Baugebiet auszuweisen, nicht an der Verkehrssituation „gescheitert“ sind, sondern das politische Interesse ein anderes war. 12: 1 Stimmen, 1 Beteiligter

Private Einwendung Nr. 4

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und kann festhalten, dass der problemlose Abfluss des Oberflächenwassers im Rahmen der Erschließungsplanung nachgewiesen wird. Eine entgegen der Topographie verlaufende Längsneigung der Stichstraße nach Norden mit Dammauffüllungen erfolgt hierzu nicht. Einstimmig, 1 Beteiligter

Private Einwendung Nr. 5

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass etwaige Vor- und Nachteile eines solchen Mehrzweckstreifens ausführlich im Gremium der Marktgemeinde diskutiert wurden. Der Mehrzweckstreifen ist so geplant, weil es sich um Wohnstraßen handelt, in denen gegenseitige Rücksichtnahme von allen Verkehrsteilnehmern in einem Raum vorausgesetzt wird. Um die Sicherheit für Kinder, bzw. generell Fußgänger, zu erhöhen, ist in der Planung eine dem motorisierten Verkehr abgewandte fußläufige Anbindung enthalten. Es wird zugemutet, dass man diese erreichen kann. Auf einen klassischen Spielplatz innerhalb des Wohnbaugebietes wurde bewusst zugunsten des naturnahen Erlebnispfades verzichtet, da ein Spielplatz in der Hattenhauser Straße in fußläufiger Entfernung von ca. 300 m bereits vorhanden ist. Die Dimensionierung der zulässigen Bebauung soll durch geänderte Festsetzungen reduziert werden, um die Häuser an die bestehende zulässige Bebauung sowie an die vorhandene Topographie anzugleichen. 12:1 Stimmen, 1 Beteiligter

Private Einwendung Nr. 6

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass der Treffpunkt in der Planung erhalten werden soll. Die Bedenken bzgl. der Unfallgefahr und der erhöhten Geschwindigkeit können insofern nicht geteilt werden, da es sich um Wohnstraßen handelt. Die Notwendigkeit eines öffentlichen Parkplatzes wurde

ausführlich vom Marktgemeinderat und der Bevölkerung im Vorfeld diskutiert. Als Ergebnis entschied man sich gegen eine solche Fläche, da gemäß Stellplatzsatzung ausreichend Stellplätze auf Privatgrund nachgewiesen werden müssen und es sich somit bei den parkenden Autos auf der Straße um Besucher handelt, was als akzeptabel betrachtet wird. Eine separat für Carsharing, E-Ladestation oder Depot für Paketdienste ausgewiesene „Parkfläche“ soll nicht innerhalb des Wohnbaugebietes festgesetzt werden, da es sich um keine öffentliche Einrichtung handelt. Es wird seitens des Marktgemeinderates angeregt, dies im Rahmen des ISEK aufzunehmen und eventuell die Eignung bzw. den Standort für solche Flächen zu prüfen. Die Hinweise bezüglich der Wärmepumpen und Klimageräte werden zur Kenntnis genommen und festgehalten, dass diese die in einem Wohnbaugebiet zulässigen Werte ohnehin nicht überschreiten dürfen und somit eine Verträglichkeit sichergestellt ist. Weiterführende Festsetzungen sind nicht erforderlich. Die Dimensionierung der zulässigen Bebauung soll durch geänderte Festsetzungen reduziert werden, um die Häuser an die bestehende zulässige Bebauung anzugleichen. Es soll weiterhin an der höhenmäßigen Staffelung festgehalten werden, um die Bebauung an die vorhandene Topographie anzulehnen. Einstimmig, 1 Beteiligter

Private Einwendung Nr. 7

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass es sich bei dem südlich der vorhandenen Bebauung geplanten Weg um einen Fußweg handelt, der befestigt werden soll und vorrangig als sicherer Schulweg fungieren soll. Öffentliche Verkehrsflächen dürfen grundsätzlich nicht für die Lagerung von Gartenabfällen etc. verwendet werden. Dies soll ergänzend in die Begründung aufgenommen werden. Der Wirtschaftsweg im Westen der vorhandenen Bebauung bleibt in seinem jetzigen Bestand erhalten, wodurch keine zusätzlichen Kosten entstehen. Der Umfang der grünordnerischen Maßnahmen wurde anhand der Kompensationsberechnung ermittelt. Die vorgesehenen Baumpflanzungen dienen jedoch auch der Gestaltung des Wohnumfeldes und steigern die Attraktivität des Baugebietes. Gerade im Übergang zur freien Landschaft bzw. dem angrenzenden Guttenberger Wald ist ein erhöhtes Grünvolumen maßgeblich für die Wohnqualität entscheidend. Anfallende Pflege- und Unterhaltungskosten sind im erforderlichen Umfang von der Marktgemeinde aufzubringen. Einstimmig, 1 Beteiligter

Private Einwendung Nr. 8

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die ungünstige Verkehrssituation in Reichenberg bekannt ist. Das neue Wohnbaugebiet mit 49 Grundstücken verursacht im Vergleich zu den 1.284 bereits vorhandenen Wohngebäuden in Reichenberg (lt. Statistik Bayern im Jahr 2016) lediglich einen geschätzten Zuwachs von 3,8 %. Es soll der Forderung nachgekommen werden, die Standortwahl anhand einer Alternativflächenprüfung nachvollziehbar darzulegen. Die zulässige Bebauung orientiert sich an den Zulässigkeiten in den angrenzenden Flächen und an der Topographie, wobei darauf geachtet wird, dass die Gebäudekubaturen so eingeschränkt sind, dass die neuen Gebäude die vorhandenen Gebäudehöhen nicht überragen können. Die Dimensionierung der zulässigen Bebauung soll durch geänderte Festsetzungen reduziert werden, um die Häuser an die bestehende zulässige Bebauung anzugleichen. Die Benachteiligung der Anwohner des zukünftigen Baugebietes gegenüber den Anwohnern des Baugebietes „Schlossblick“ erschließt sich dem Marktgemeinderat nicht. 12:1 Stimmen, 1 Beteiligter

Private Einwendung Nr. 9

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und erklärt, dass bei dem angesprochenen Grundstück westlich der Stichstraße im Osten des Plangebietes der Untere Bezugspunkt mit der Straßenhöhe identisch ist. Dieser befindet sich bei diesem Grundstück in der Einbiegung der Stichstraße am südlichsten Rand des Grundstückes. Die Stichstraße folgt der Topographie und steigt in Richtung Norden an, weshalb für das nordöstlich gelegene Grundstück ein höherer Unterer Bezugspunkt ermittelt wurde. An der generellen Grundstücksaufteilung soll festgehalten werden. Kleinere Verschiebungen sind im weiteren Planungsverlauf durchaus vorstellbar, da es sich lediglich um vorgeschlagene Grundstücksgrenzen handelt. Auch bei den anderen beiden angesprochenen Grundstücken sind die Unteren Bezugspunkte auf das geplante Straßenniveau angepasst und können der Planung entnommen werden. Bei diesen Grundstücken handelt es sich um kleine Grundstücksgrößen, damit auch für den „kleineren Geldbeutel“ Flächen angeboten werden. Aufgrund der teilweise schmalen Zuschnitte sind in diesem Bereich auch Doppelhäuser zulässig. Der Bau von Einzelhäusern ist dennoch möglich, wenn auch -wie bereits erkannt- mit evtl. zu berücksichtigenden Einschränkungen. Wie die Bebauung erfolgt, bleibt jedem Bauwerber selbst überlassen, solange diese die Vorgaben der Festsetzungen einhält. Eine Verlegung der Stichstraße auf die östliche Grenze des Plangebietes kann nicht befürwortet werden, da das angrenzende vorhandene Grundstück dann von drei Seiten von öffentlicher Straßenverkehrsfläche umgeben wäre, was als nicht zumutbar angesehen wird. Aus Gründen der Gleichbehandlung beschließt der Marktgemeinderat, dass in diesem Bereich -genauso wie im restlichen Plangebiet- nur zwei Gebäudereihen vorgesehen werden. Vorschläge zur Umplanung sollen von der Auktor Ingenieur GmbH erarbeitet und dem Marktgemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden. 11:2 Stimmen, 1 Beteiligter

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit wurde die Sitzung an dieser Stelle unterbrochen. Die Fortsetzung fand am 27.09.2018 statt.

Fortsetzung der Sitzung am 27.09.2018

Private Einwendung Nr. 10

Beschluss 1: Der Marktgemeinderat nimmt die umfangliche Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass der Forderung nachgekommen werden soll, den Wohnungsbedarf anhand der Bedarfsberechnung und die Standortwahl anhand einer Alternativflächenprüfung nachvollziehbar darzulegen. Welche Methoden oder Auswahlkriterien die Marktgemeinde für die Vergabe der Grundstücke anwendet, ist nicht Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens und wird über die Richtlinie Vergabe Bauland des Marktes geregelt. Es kann festgehalten werden, dass im Bebauungsplan ein

Hinweis enthalten ist, dass ein für jedermann verbindliches Baugebot seitens der Marktgemeinde mit den zukünftigen Eigentümern vertraglich geregelt wird, um so "Grundstücksbevorratungen", z.B. für spätere Generationen, zu vermeiden. Dies gilt auch für Einleger. Zum Thema Wasser lässt sich festhalten, dass die angesprochenen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden und Wasser im Umweltbericht berücksichtigt und in die Berechnung des Ausgleichsbedarfes mit eingeflossen sind. Ein hydrologisches Gutachten sowie eine Umweltverträglichkeitsprüfung sind bei einem Bauleitplanverfahren nicht erforderlich. Die Ableitung des Oberflächenwassers wurde im Zuge der Erschließungsvorplanung dimensioniert. Das Oberflächenwasser aus dem geplanten Wohnbaugebiet ist zunächst in privaten Zisternen, deren Überläufe an das neu zu verlegende Trennsystem angeschlossen werden, einzuleiten. Im weiteren Verlauf gelangt das Oberflächenwasser zum größten Teil in das südöstlich bereits vorhandenen naturnah ausgebildeten Regenrückhaltebecken, die bereits im Zuge der Erschließung des Baugebietes "Vorderer Höchberg" ausreichend für das damalige komplette Baugebiet dimensioniert und errichtet wurden. Im Zuge der Erschließungsplanung wird angestrebt, das vorhandene provisorische Regenrückhaltebecken in das Entwässerungskonzept zu integrieren. Die ausführlichen leitlinienkonformen Berechnungen hierfür erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung und fließen im weiteren Verfahren in die Unterlagen des Bebauungsplanes ein. Die zuständige Behörde, das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, hat für den vorgesehenen Umgang mit dem Niederschlagswasser keine weiteren Forderungen gestellt, wodurch eine fachgerechte Planung angenommen werden kann. Der Marktgemeinderat betont und hält fest, dass durch die erforderlichen Erschließungsarbeiten und die Versiegelung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Privateigentum der Anwohner befürchtet werden müssen. Die Bedenken diesbezüglich können zurückgestellt werden, zumal vor jeder Erschließungsmaßnahme ein Beweissicherungsverfahren stattfindet. Bezüglich der Schwierigkeit der zitierten Abwasserbeseitigung kann erklärt werden, dass im südwestlichen Bereich (große öffentliche Grünfläche) das Gelände stark nach Südosten abfällt und eine komplette Erschließung (Straße und Kanal) für eine zusätzliche Gebäudereihe nur mit größerem Aufwand ermöglicht werden könnte. Im Nordosten des Plangebietes weist das Gelände zwar eine ähnliche Neigung auf, die Erschließung kann jedoch mit einer schmaleren Stichstraße mit einem technisch geringeren Aufwand erfolgen. Da es sich um einen Höhenrücken handelt, wird der Kanal auf kurzer Strecke höher überdeckt. Die exakte Erschließungsplanung erfolgt nach Auftragserteilung. Der Bebauungsplan dient in diesem Zusammenhang unter anderem dazu, das für die Erschließung erforderliche Baurecht zu bewirken. Die im Hochwasserschutzgesetz II enthaltenen Vorgaben und Vorschriften werden bei der Planung berücksichtigt. Außerdem wird festgestellt, dass die Anbindung des Schmutzwasserkanals -gemäß Erschließungsvorplanung- nicht über die Goldleite, sondern über die Straße "Am Höchberg" sowie die "Burkardinerstraße" erfolgt. Die Bedenken bezüglich der tiefbaulichen Erschließung über die Goldleite können somit zurückgestellt werden. Eine Baugrunduntersuchung wird zu gegebenem Zeitpunkt im Rahmen der Erschließungsplanung beauftragt und entsprechend durchgeführt. Durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die festgesetzte offene Bauweise wird eine -wie befürchtet- zu dichte und massive Bebauung eingeschränkt. Die Dimensionierung der zulässigen Bebauung soll durch geänderte Festsetzungen reduziert werden, um die Häuser an die bestehende zulässige Bebauung anzugleichen. In Bezug auf die Sicherheit der Fußgänger wird festgestellt, dass etwaige Vor- und Nachteile eines solchen Mehrzweckstreifens ausführlich im Gremium der Marktgemeinde diskutiert wurden. Der Mehrzweckstreifen ist so geplant, weil es sich um Wohnstraßen handelt, in denen gegenseitige Rücksichtnahme von allen Verkehrsteilnehmern vorausgesetzt wird. Um die Sicherheit für Fußgänger zu erhöhen, ist in der Planung eine dem motorisierten Verkehr abgewandte fußläufige Anbindung enthalten. Der Marktgemeinderat bemerkt, dass im vorliegenden Vorentwurf des Bauungsplanes gestalterische und soziale Strukturen enthalten sind. Diese sind unter anderem an dem Treffpunkt abzulesen, sowie in der Berücksichtigung der Befahrbarkeit für Busse (vorrangige Nutzung durch ältere Anwohner oder Personen ohne Privatfahrzeug) erkennbar. So wird ein Wohngebiet für Familien entstehen, das ebenso den demographischen Wandel berücksichtigt. Es kann festgehalten werden, dass nicht eine Firsthöhe sondern eine maximal zulässige Gebäudehöhe in der Festsetzung A.1.3 enthalten ist. Eine genauere Definition dieser ist seitens des Landratsamtes nicht gefordert und erscheint dem Marktgemeinderat demnach nicht erforderlich. Der angesprochene "durchgreifende Bestimmtheitsmangel" lt. zitiertem Gerichtsurteil ist hier nicht anwendbar, da in dem vorliegenden Vorentwurf des Bauungsplanes "Vorderer Höchberg II" dem Bestimmtheitsgebot durch die Höhenfestsetzung auf Bezugspunkte, die exakt bestimmt sind, Rechnung getragen wird. Die geplante Höhe der Erschließungsstraße ist durch den Unteren Bezugspunkt, der das Straßenniveau in der Mitte des jeweiligen Grundstückes widerspiegelt, angegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass sehr wohl verschiedene Varianten der Planung (auch der Straßenführung und Anbindungsmöglichkeiten) in den letzten Jahren vorgestellt und im Gremium diskutiert wurden. Der vorliegende Vorentwurf des Bauungsplanes stellt das Ergebnis der mittlerweile jahrelangen Planung dar. Die angesprochenen "Megatrends" in Form von Ladestationen für E-Fahrzeuge sowie Parkplätze für Car-Sharing sollen nach Auffassung des Marktgemeinderates nicht innerhalb des Wohnbaugebietes festgesetzt werden, da es sich um keine öffentliche Einrichtung handelt. Es wird seitens des Marktgemeinderates angeregt, dies im Rahmen des ISEK aufzunehmen und eventuell die Eignung bzw. den Standort für solche Flächen zu prüfen. Die Umweltbelange werden bei der Planung in Form des Umweltberichtes, der Grünordnung sowie des speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages berücksichtigt. Es sind entsprechende Festsetzungen bereits in den Planunterlagen enthalten. Im Rahmen der stattgefundenen frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sog. Scoping, werden Anmerkungen und Einwände vorgebracht, die entsprechend (nach erfolgter Prüfung) in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. ergänzt werden, um den gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet vorhandenen bedeutsamen Grünzüge erhalten werden (siehe hierzu z.B. Festsetzung A.5.6) und die Ausgleichsmaßnahmen für das jeweils betroffene Schutzgut abgestimmt sind, wobei angemerkt wird, dass Ortsnähe und Erholungswert für die Bevölkerung, z.B. für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, nicht immer oberste Priorität besitzen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften festgesetzt. Die Betroffenheit des Feldhamsters kann durch den Fachbeitrag des Umweltbüros Fabion vom 26.06.2018 ausgeschlossen werden, was durch die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt wurde. Die Erforderlichkeit der Planung besteht darin, weiteren Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen. Der Umfang hierfür wird anhand der Bedarfsberechnung nachgewiesen. Der § 1 Abs. 3 BauGB bezieht sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die durch den Bebauungsplan mit seinen enthaltenen Festsetzungen geregelt

wird. Die folgenden Sätze sind für den Marktgemeinderat nicht nachvollziehbar: "Die Planung berücksichtigt offensichtlich in zweckwidriger Weise nur Partikularinteressen. Eine solche "Gefälligkeitsplanung" ist unzulässig." Eine Gefälligkeitsplanung für einzelne Interessensgruppen ist nicht erkennbar, zumal nicht hinreichend beschrieben ist, um welche Interessen es sich handelt. Der Marktgemeinderat verwahrt sich gegen die Unterstellung der Gefälligkeitsplanung. Der Marktgemeinderat kann nicht erkennen, inwieweit der Bebauungsplan gegen die aufgeführten Punkte des § 1 Abs. 5 BauGB verstößt: Insbesondere die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und die umweltschützenden Anforderungen werden in den Anlagen des Bebauungsplanes berücksichtigt und sind -soweit erforderlich- als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert (z.B. Trennsystem, Erhalt der Gehölze mit Leitstrukturen, etc.). Ihre Verantwortung gegenüber künftigen Generationen nimmt die Marktgemeinde sehr ernst und weist das Wohnbaugebiet ausschließlich anhand des derzeitigen Bedarfes aus. Dies steht im Einklang mit "eine[r] dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung" gemäß § 1 Abs. 5 BauGB. Wirtschaftliche Anforderungen fallen bei einem Wohnbaugebiet nicht so sehr ins Gewicht, wobei eine wirtschaftlich günstige Erschließung durch die Planung angestrebt wird. Der Gemeinderat nimmt die Vorschläge für ein "gerechtes" Vergabeverfahren zur Kenntnis. Welche Methoden oder Auswahlkriterien die Marktgemeinde für die Vergabe der Grundstücke anwendet, ist nicht Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens und wird über die Richtlinie Vergabe Bauland des Marktes geregelt. Einstimmig, 1 Beteiligter.

Beschluss 2: Dem Marktgemeinderat ist die ungünstige Verkehrssituation in Reichenberg bekannt. Das neue Wohnbaugebiet mit 49 Grundstücken verursacht im Vergleich zu den 1.284 bereits vorhandenen Wohngebäuden in Reichenberg (lt. Statistik Bayern im Jahr 2016) lediglich ein Zuwachs von 3,8 %. Die Unfallgefahr an einer bestehenden Kreuzung zu minimieren, ist jedoch nicht Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens und kann deshalb in diesem Rahmen nicht behandelt werden. Es wird darauf verwiesen, dass im vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes "Vorderer Höchberg II" für Fußgänger sogar eine "entlastende" Alternative geschaffen wird, um diese Kreuzung nicht passieren zu müssen. In diesem Bereich ist Tempo 30 vorgeschrieben und dem vom rechts kommenden Verkehr Vorfahrt zu gewähren. Somit sind bereits potentiellen Gefahren eines Verkehrsunfalles mit Fußgängern vorgebeugt. 11 : 1 Stimmen, 1 Beteiligter.

Private Einwendung Nr. 11

Beschluss 1: Der Marktgemeinderat nimmt die Sammel-Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt Folgendes dazu: Die Dimensionierung der zulässigen Bebauung soll durch geänderte Festsetzungen reduziert werden, um die Häuser an die bestehende zulässige Bebauung anzugleichen. Das Büro soll geeignete Varianten vorschlagen. Dennoch wird festgehalten, dass es sich bei den angesprochenen 8,50 m um die max. zulässige Gebäudehöhe handelt und nicht wie angenommen um die Wandhöhe. Bei der Gebäudehöhe handelt es sich um die Wandhöhen inklusive der Dächer. Es wurde die Begrifflichkeit "Gebäudehöhe" und nicht "Firsthöhe" verwendet, da auch Flachdächer, die keinen First gemäß Definition der BayBO besitzen, zulässig sind. Der Vergleich mit dem Bild 1 sowie die angefertigten Simulationen sind demnach nicht zutreffend und zeigen nicht die Zulässigkeit der Festsetzungen auf. Das Bild 2 beachtet nicht die vorhandene Topographie, sondern setzt die neuen Gebäude auf dieselbe Höhe mit den Bestandsgebäuden, wodurch eine unrealistische Situation erzeugt wird. An den Höhenlinien und den festgesetzten Oberen Bezugspunkten ist zu erkennen, dass die max. zulässige Gebäudehöhe der nördlichen geplanten Gebäude immer tiefer liegt als die vorhandenen Firsthöhen der Bestandsbebauung. Die Bedenken bezüglich der befürchteten Beschattung und der Einbußen der Wohnqualität sind somit nicht so gravierend wie angenommen. Die Nutzung der Sonnenenergie wird durch das geplante Baugebiet nicht beeinträchtigt und bleibt weiterhin ohne Einschränkungen bestehen. Es kann festgehalten werden, dass auf die bestehenden Anwohner und deren Anliegen sehr wohl Rücksicht genommen wird. So hat beispielsweise die Informationsveranstaltung für Bürger im März 2017 stattgefunden, in der Vorschläge und Anregungen vorgebracht werden konnten, die nach fachlicher Prüfung in den Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes eingeflossen sind (z.B. Grünstreifen zwischen bestehender und neuer Bebauung, zusätzliche Fußwege, etc.). Ein Widerspruch zu RP B II, 2.2 kann nicht erkannt werden, da sich die Festsetzungen an der bestehenden Bauform und dem Bauvolumen (GRZ 0,4, offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser, Sattel- und Walmdächer, Dachgauben) orientieren. Eine Ungleichbehandlung gegenüber den Anwohnern "Am Schlossblick" kann ebenfalls nicht nachvollzogen werden, da durch die enthaltenen Festsetzungen (Wandhöhe bergseits 3,50 m mit zulässiger Dachneigung von bis zu 38°) sogar eine höhere Firsthöhe (nämlich dann 8,67 m) zulässig ist, als dies im Baugebiet "Vorderer Höchberg II" vorgesehen ist. Außerdem handelt es sich bei den Grundstücken der Anwohner am Schlossblick insgesamt um kleinere Grundstücke mit niedrigerer Bebauung. Der natürliche Höhenunterschied bzw. der Verlauf des Geländes weist im Plangebiet eine höhere Neigung auf, wodurch sich die Staffelung der neuen Gebäude noch weiter verstärkt. Weiterhin ist anzumerken, dass die Geschossflächenzahl nicht unbedingt festgesetzt werden muss, um eine zu dichte Bebauung zu verhindern. So wird darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes "Vorderer Höchberg II" in der Festsetzung B.2.1.2 die Art der baulichen Nutzung auf 2 Wohneinheiten pro Grundstück beschränkt ist. Hierdurch und durch die Bauweise Einzel- und Doppelhäuser wird eine Anpassung an den bestehenden Charakter des umliegenden Wohnbaugebietes gewährleistet. Die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild sind im Umweltbericht ermittelt und bewertet, fließen in die Berechnung des Kompensationsbedarfes mit ein und bilden die Grundlage für Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet vorhandenen bedeutsamen Grünzüge erhalten werden (siehe hierzu z.B. Festsetzung A.5.6) und die Ausgleichsmaßnahmen für das jeweils betroffene Schutzgut abgestimmt sind. Ein Verstoß gegen RP B II, 2.1 sowie RP B 1, 3.1.4 ist nicht erkennbar und wurde auch nicht von der zuständigen Behörde (Regierung von Unterfranken) angemerkt. Es kann festgehalten werden, dass der Abstand der Baufenster am nördlichen Rand des Geltungsbereiches nicht wie angegeben 3 m beträgt, sondern 5 m, da es sich um 3 m breites privates Grün und einen 2 m breiten Fußweg handelt. Dieser Abstand ist an den Bebauungsplan "Vorderer Höchberg" angepasst. Die darin enthaltenen Abstände der Bebauung hin zu den nördlich gelegenen Grundstücken betragen sogar nur 3-4 m. Im Baugebiet Schlossblick beträgt der Abstand der nördlichen Baugrenze zur angrenzenden Bebauung im Mittel 9,81 m und nicht -wie behauptet- mindestens 10 m. Der größere Abstand der Baugrenze zu den Bestandsgebäuden resultiert aus den weniger tiefen

Grundstücken der Anwohner des Baugebietes "Am Schlossblick". Die Abstände von den Bestandsgebäuden bis zu den neuen Baugrenzen ergeben im BBP "Vorderer Höchberg II" durchschnittlich 20,73 m, im Baugebiet "Am Schlossblick" beträgt der durchschnittliche Abstand 23,49 m. Im Nordosten des Plangebietes resultiert der Abstand der Baugrenze zur vorhandenen Bebauung aus der vorhandenen Breite des Wirtschaftsweges von 4 m und dem einzuhaltenen Abstand zu öffentlichen Flächen von 3 m. Zudem wird angemerkt, dass der Vorschlag des Grünstreifens sehr wohl in die Planung aufgenommen wurde, nämlich mit der Festsetzung des privaten Grüns zwischen vorhandener und neuer Bebauung. Einstimmig, 1 Beteiligter.

Beschluss 2: Dem Marktgemeinderat ist die ungünstige Verkehrssituation in Reichenberg bekannt. Das neue Wohnbaugebiet mit 49 Grundstücken verursacht im Vergleich zu den 1.284 bereits vorhandenen Wohngebäuden in Reichenberg (lt. Statistik Bayern im Jahr 2016) lediglich ein Zuwachs von 3,8 %. 11 : 1 Stimmen, 1 Beteiligter.

Private Einwendung Nr. 12

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Ergänzungen zu der Sammel-Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass aus Gründen der Gleichbehandlung in dem östlichen Bereich -genauso wie im restlichen Plangebiet- nur zwei Gebäudereihen vorgesehen werden sollen. Vorschläge zur Umplanung sollen von der Auktor Ingenieur GmbH erarbeitet und dem Marktgemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden. Die Bedenken bezüglich des Umfangs der Verschattung können nicht geteilt werden. Die zitierten Grundsätze und Ziele des Regionalplanes sowie die Vorgaben im BauGB sind auf Planungen anzuwenden und nicht auf bestehende Bebauungsstrukturen. Ein verträglicher Umgang der bestehenden mit den neuen Strukturen ist gewahrt. Die Höhenangabe des Hauses Am Höchberg 81 wird auf 288,44 u.NN. berichtigt. Luftaustauschbahnen sind sehr wohl in der vorhandenen Planung enthalten. Die Annahme, dass die Grundstücke in voller Breite bebaut werden können, ist nicht richtig, da die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten sind und durch die festgesetzte GRZ (nicht wie oben als GFZ bezeichnet) von 0,4 40 % der Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Befürchtete riegelartige Gebäude können somit nicht entstehen und es wird ein ausreichender Luftaustausch ermöglicht. Für Garagen und Nebengebäude, die sich in Form und Gestalt an die Hauptgebäude anpassen sollen, soll eine maximale Wandhöhe von 3 m festgesetzt werden. Bezüglich des Artenschutzbeitrages wird drauf hingewiesen, dass die Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) erfolgt. Eine differenzierte Betrachtung von Jagd- und Nahrungshabitaten ist nicht erforderlich. Da es jedoch bekannt ist, dass die vorhandenen Gehölzbestände am südlichen Rand des Plangebietes aufgrund ihrer Ausstattung als wichtige Leitstruktur v.a. für Fledermäuse fungieren, ist der Erhalt und die Sicherung dieser Strukturen (für alle Fledermausarten, die diese Strukturen in beide Richtungen nutzen) im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Es wird festgestellt, dass der LBV im Verfahren beteiligt wurde und auch eine Stellungnahme abgegeben hat. Die genannten Vogelarten (Bluthänfling, Stieglitz, Grünspecht und Goldammer) sind im speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag enthalten. Erforderliche Maßnahmen sind sowohl für Freibrüter als auch Boden- und Höhlenbrüter festgesetzt und somit ausreichend behandelt. Die beigefügten Fotos der genannten Vogelarten werden zur Kenntnis genommen. Es kann jedoch nicht eindeutig erkannt werden, dass diese im Plangebiet aufgenommen wurden. Bezüglich der Sammel-Stellungnahme wird auf die bereits dazu gefassten Beschlüsse verwiesen (siehe Nr. 11). Einstimmig, 1 Beteiligter.

Private Einwendung Nr. 13

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Anmerkungen in der Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass sich das Zitat auf vermeidbare Beeinträchtigungen bei gleichbleibendem Planungsziel (Schaffung von Wohnbauflächen) innerhalb des Geltungsbereiches bezieht und nicht auf eine Alternativflächenprüfung abzielt. Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Beeinträchtigungen auf das mögliche Minimum beschränkt. Ob festgelegte Erhaltungsziele des angrenzenden FFH-Gebietes beeinträchtigt werden, wird anhand einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung ermittelt und der zuständigen Behörde zur Prüfung vorgelegt. Es wird angemerkt, dass es sich bei der Untersuchung der verkehrstechnischen Erschließung grundsätzlich um zusätzliche Anbindungsmöglichkeiten zur Entlastung der Haupterschließung und nicht um generelle Alternativen gehandelt hat, die im Ergebnis zum einen technisch nicht machbar und zum anderen als wirtschaftlich nicht rentabel eingestuft wurden. Zudem wird auf die im Vorfeld durchgeführte Verkehrszählung bzw. die Berechnung des Verkehrsaufkommens hingewiesen, in der festgestellt wurde, dass eine weitere Anbindung Richtung Westen nicht angenommen werden würde. Das Baugesetzbuch mit seinen darin enthaltenen Vorgaben ist auf Planungen anzuwenden. Ein verträglicher Umgang der bestehenden mit den neuen Strukturen ist gewahrt. Die Annahme, dass die Grundstücke in voller Breite bebaut werden können, ist nicht richtig, da die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten sind und durch die festgesetzte GRZ von 0,4 40 % innerhalb der Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Befürchtete riegelartige Gebäude können somit nicht entstehen und es wird ein ausreichender Luftaustausch ermöglicht. Für Garagen und Nebengebäude, die sich in Form und Gestalt an die Hauptgebäude anpassen sollen, soll eine maximale Wandhöhe von 3 m festgesetzt werden. Die Vorschläge und Anmerkungen der Initiative "Lebenswerter Höchberg" wurden bereits im Rahmen der Bürgerveranstaltung am 06. März 2017 diskutiert und nach fachlicher Prüfung in der späteren Marktgemeinderatssitzung am 04.04.2017 durch Beschluss teilweise in die Planung eingearbeitet. Der Marktgemeinderat betont, dass dem Schutzgut Arten und Lebensräume eine besondere Bedeutung beigemessen wird und die erforderlichen Maßnahmen im erforderlichen Umfang mit der zuständigen Behörde abgestimmt werden und entsprechend vor der öffentlichen Auslegung in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet werden. Die Erfassung der Lebensraumtypen basiert auf der Bestandsaufnahme im Oktober 2017, Fotos werden zur Veranschaulichung in die Begründung zur Grünordnung aufgenommen. Die Einstufung der Lebensraumtypen im Kapitel 3.2 der Begründung zur Grünordnung wird vom Marktgemeinderat in der vorhandenen Art und Weise der Grünordnung geteilt, da auch seitens der Unteren Naturschutzbehörde diesbezüglich keine Einwände vorgebracht wurden. Bezüglich des Schutzgutes Mensch kann erklärt werden, dass die tatsächliche Nutzung gemäß BVV-Daten eine unkultivierte Fläche ist und es sich bei den anderen Flächen um landwirtschaftliche Flächen handelt. Bei solchen Nutzungen ist nicht von einem relevanten Freizeit- und Erholungswert für die Bevölkerung des Marktes Reichenberg auszugehen. Unter 3.2.6 der Begründung zur

Grünordnung wird die häufige Benutzung der Flächen innerhalb des Plangebietes beachtet und als mittlere Bedeutung eingestuft. Insgesamt entsteht durch die neue öffentliche Grünfläche mit dem geplanten Erlebnispfad im Vergleich zur jetzigen Situation eine Steigerung des Freizeit- und Erholungswertes, da die Flächen dadurch aktiv nutzbar werden. Die befürchtete so genannte "Verstädterung" kann vom Marktgemeinderat nicht geteilt werden, da sich lediglich zwei Gebäudereihen eines Wohnbaugebietes an das bestehende Wohnbaugebiet mit hoher Wohnqualität, wie oben beschrieben, anschließen. Die angesprochene Vermeidung nicht zumutbarer Einsichtsmöglichkeiten kann im Rahmen des Bebauungsplanes nicht intensiver behandelt werden. Durch das festgesetzte private Grün ist das Möglichste seitens der Marktgemeinde getan, um die Einsicht zu beschränken. Es wird zumindest an dieser Stelle daran erinnert, dass es sich größtenteils um einen Südhang handelt und deshalb davon auszugehen ist, dass das "Hauptgeschehen" innerhalb der Gartengrundstücke im Süden und Westen zu erwarten ist und somit die Gebäude an sich als Abschirmung zu den bestehenden Wohnhäusern dienen. Ungelöste Nutzungskonflikte sind nicht zu erkennen. Bezüglich der weiteren Anmerkungen zur Besonnung, Belüftung, Verkehrssituation und Schall wird auf den Beschluss zur Sammel-Stellungnahme verwiesen, da diese Thematiken darin enthalten sind. Die Bedenken bezüglich Erschütterungen während der Erschließungsarbeiten können zurückgestellt werden, da vor jeder Erschließungsmaßnahme ein Beweissicherungsverfahren stattfindet. Bezüglich der Sammel-Stellungnahme wird auf die bereits dazu gefassten Beschlüsse verwiesen (siehe Nr. 11). 11 : 1 Stimmen, 1 Beteiligter.

Private Einwendung Nr. 14

Beschluss 1: Der Marktgemeinderat beschließt, das Thema "Dachformen" in die nächste Sitzung zu verlagern, um sich Gedanken darüber zu machen und ggf. abweichende Festlegungen zu treffen. 9 : 3 Stimmen, 1 Beteiligter.

Beschluss 2: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass die Dimensionierung der zulässigen Bebauung durch geänderte Festsetzungen reduziert werden soll, um die Häuser an die bestehende zulässige Bebauung anzugleichen. In Bezug zu der fußläufigen Erschließung zum Höchberghang lässt sich festhalten, dass ein öffentlich gewidmeter Fußweg gewisse Mindest-Ausbaustandards (Breite, Beleuchtung, etc.) gemäß Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen hat, die einzuhalten sind. Die Beleuchtung des Fußweges dient vor allem der Sicherheit der Fußgänger, welche unter anderem auch bei der Bürgerversammlung angeregt wurde. Bei dem Verlauf des Fußweges ist bereits die geringste Beeinträchtigung des kartierten Biotopes und der Sukzessionsfläche berücksichtigt. Eine solche "gemeinte" Verbindung aus dem Plangebiet hin zur Straße "Höchberghang" ohne Beeinträchtigung der Sukzessionsfläche ist nicht möglich, da die Sukzessionsfläche direkt an die Straße "Höchberghang" angrenzt. Die Hinweise bezüglich der Größe der bereits festgesetzten Sukzessionsfläche werden zur Kenntnis genommen. Die Klärung dieses Umstandes hat jedoch nichts mit dem Bauleitplanverfahren "Vorderer Höchberg II" zu tun und kann deshalb nicht behandelt werden. Die erneute Anregung eines Bolzplatzes wird zur Kenntnis genommen. Da es sich bei der öffentlichen Grünfläche im Süden des Plangebietes vorrangig um die Eingrünung des geplanten Gebietes im Übergang zum Wald und der freien Landschaft handelt, kann ein solcher Bolzplatz hier nicht vorgesehen werden. Exakt definiert Flächen für Aktivität und Kommunikation innerhalb der Grünfläche vorzusehen bzw. auszuweisen, hält der Marktgemeinderat für nicht erforderlich. Es kann außerdem festgehalten werden, dass der Markt Reichenberg aufgrund der o.g. hohen Nachfrage und Attraktivität des Baugebietes, die Umsetzung des Vorhabens nicht in Teilabschnitte aufteilen möchte. Die durch die Zunahme der Einwohner resultierenden Folgen können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht behandelt werden und sind von der Marktgemeinde anderweitig zu berücksichtigen. Die Anmerkungen und Vorschläge zum öffentlichen Nahverkehr werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung aufgenommen und mit den Beteiligten abgestimmt. Einstimmig, 1 Beteiligter.

Private Einwendung Nr. 15

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die Anbindungen der Erschließungsstraßen 7,0 m breit sind. Der so genannte Mehrzweckstreifen ist mit einer durchgängigen Breite von 2,0 m vorgesehen, sodass der asphaltierte Bereich 5,0 m breit ist. Für Begegnungsverkehr zweier PKW's in Wohnstraßen ist lt. RASt 06 eine Mindestbreite von 5,0 m vorgeschrieben, die in jedem Fall sichergestellt ist. Für die Begegnung eines PKW's mit einem Bus sind 6,50 m erforderlich, was durch das Ausweichen auf den Mehrzweckstreifen als zumutbar angesehen wird. Außerdem ist in dem Bereich des Busverkehrs eine Verbreiterung der Straße auf 8,0 m in der Planung enthalten. In dem Falle eines dort parkenden PKW's wird ein kurzzeitiges Warten deshalb als tragbar betrachtet. Der Mehrzweckstreifen ist so geplant, weil es sich um Wohnstraßen handelt, in denen gegenseitige Rücksichtnahme von allen Verkehrsteilnehmern vorausgesetzt wird. Dass dadurch ein erhebliches Risiko für Fußgänger entsteht, kann vom Marktgemeinderat nicht bestätigt werden. Der Marktgemeinderat kann feststellen, dass dem Umgang mit Niederschlagwasser seitens der zuständigen Behörde (Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg) zugestimmt wird und keine weiteren Vorkehrungen getroffen werden müssen. Ob bzw. wie ein Schutz vor Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen erforderlich ist, soll im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächen südlich der Bestandsbebauung "Am Höchberg" bereits vor der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen enthalten waren und im Rahmen der Gesamtüberarbeitung der Änderungspunkt R13 den Abschluss des Wohngebietes Vorderer Höchberg bildet. In dem angesprochenen Änderungspunkt R10 ist die Empfehlung ausgesprochen worden, keine darüber hinausgehenden Flächen zur Deckung des Wohnbedarfes entlang des Guttenberger Grundes auszuweisen. Der Marktgemeinderat setzt sich deshalb nicht über diese Empfehlung hinweg, sondern setzt diese um. 11 : 1 Stimmen, 1 Beteiligter.

Private Einwendung Nr. 16

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass alle angesprochenen Gedanken und Bedenken auch in der Sammel-Stellungnahme enthalten sind und deshalb auf die bereits gefassten Beschlüsse zur Sammel-Stellungnahme (siehe Nr. 11) verwiesen wird. Weiterhin kann festgehalten werden, dass sich

die Festlegung des unteren Bezugspunktes durch die Neuaufteilung der Nachbargrundstücke verändern wird. Einstimmig, 1 Beteiligter.

Private Einwendung Nr. 17

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass im nordwestlichen Bereich des Plangebietes zwei größere Grundstücke entstehen sollen, damit sich die Grundstücksflächen in ihrer Größe an die anderen Grundstücke anpassen. Die Baugrenzen sind dementsprechend anzugleichen. Eine Unterbrechung der öffentlichen Grünfläche, die als Eingrünung der Bebauung vorgesehen ist, kann in diesem Bereich nicht zulässig werden. Einstimmig, 1 Beteiligter.

Private Einwendung Nr. 18

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die zusätzliche Anmerkung bezüglich des Wasserdruckes zur Kenntnis und merkt an, dass eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung im Rahmen der Erschließungsplanung nachgewiesen und der Anschluss an das Ortsnetz mit dem Wasserversorger abgestimmt wird. Bezüglich der Sammel-Stellungnahme wird auf die bereits dazu gefassten Beschlüsse verwiesen (siehe Nr. 11). Einstimmig, 1 Beteiligter.

Private Einwendung Nr. 19

Beschluss 1: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass eine Bedarfsermittlung und eine Alternativflächenprüfung die Notwendigkeit für die zusätzlichen Wohnbauflächen nachvollziehbar darlegen. Aufgrund der extrem hohen Anfragen (im Baugebiet Schlossblick gab es über 80 Interessenten für die Vergabe von 24 Grundstücken) kann mit der Ausweisung eines weiteren Baugebietes nicht gewartet werden. Der dadurch entstehende Baustellenverkehr übersteigt nicht das übliche Maß und wird vom Marktgemeinderat als erträglich angesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächen südlich der Bestandsbebauung "Am Höchberg" bereits vor der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen enthalten waren und im Rahmen der Gesamtüberarbeitung der Änderungspunkt R13 den Abschluss des Wohngebietes Vorderer Höchberg bildet. In dem angesprochenen Änderungspunkt R10 ist die Empfehlung ausgesprochen worden, keine darüber hinausgehenden Flächen zur Deckung des Wohnbedarfes entlang des Guttenberger Grundes auszuweisen. Der Marktgemeinderat setzt sich deshalb nicht über diese Empfehlung hinweg, sondern setzt diese um. Das Oberflächenwasser aus dem geplanten Wohnbaugebiet ist zunächst in privaten Zisternen, deren Überläufe an das neu zu verlegende Trennsystem angeschlossen werden, einzuleiten. Im weiteren Verlauf gelangt das Oberflächenwasser zum größten Teil in das südöstlich bereits vorhandenen naturnah ausgebildeten Regenrückhaltebecken, die bereits im Zuge der Erschließung des Baugebietes "Vorderer Höchberg" ausreichend für das damalige komplette Baugebiet dimensioniert und errichtet wurden. Im Zuge der Erschließungsplanung wird angestrebt, das vorhandene provisorische Regenrückhaltebecken in das Entwässerungskonzept zu integrieren. Die ausführlichen regelkonformen Berechnungen hierfür erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Die zuständige Behörde, das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, hat für den vorgesehenen Umgang mit dem Niederschlagswasser keine weiteren Forderungen gestellt, wodurch eine fachgerechte Planung angenommen werden kann. Außerdem wird erklärt, dass die Anbindung des Schmutzwasserkanals -gemäß Erschließungsvorplanung- nicht über die Goldleite, sondern über die Straße "Am Höchberg" sowie die "Burkardinerstraße" erfolgt. Der geplante Schmutzwasseranschluss sowie die Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes werden ebenfalls im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Betreiber der Abwasserbehandlungsanlagen abgestimmt bzw. sichergestellt. Die Bedenken bezüglich einer Aufschüttung des Geländes wegen der Kanäle können somit zurückgestellt werden. Die Umweltauswirkungen werden anhand des Umweltberichtes ermittelt, bewertet und anhand von Festsetzungen im Bebauungsplan auf ein Minimum beschränkt bzw. durch Kompensationsmaßnahmen im erforderlichen Umfang ausgeglichen oder ersetzt. Eine Absicherung gegenüber Waldbränden kann nicht durch einen Bebauungsplan abgedeckt werden, sondern obliegt jedem einzelnen zukünftigen Eigentümer. Seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sind keine diesbezüglichen Einwände oder Bedenken hervorgebracht worden, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass kein Konflikt vorliegt. Die Dimension der öffentlichen Grünflächen ist zum einen an die Umgebung und zum anderen an die Topographie angepasst. Da sich im Süden der Hang mit monotonen landwirtschaftlichen Flächen weiter fortsetzt und somit auch einsehbar ist, hat in diesem Bereich die Eingrünung eine weitaus höhere Bedeutung als im Westen, in dem sich der Guttenberger Wald anschließt. Hier ist jedoch zur Eingrünung des Wohnbaugebietes ebenfalls eine Eingrünung vorgesehen, um den Übergang der Bebauung hin zum Wald verträglicher zu gestalten. Einstimmig, 1 Beteiligter.

Beschluss 2: Bezüglich der geforderten dritten Zufahrtsstraße wird auf die im Vorfeld durchgeführte Verkehrszählung bzw. die Berechnung des Verkehrsaufkommens hingewiesen, in der festgestellt wurde, dass eine weitere Anbindung Richtung Westen nicht angenommen werden würde. Es soll demnach die geplanten Erschließung weiterhin verfolgt werden. Die Unfallgefahr an einer bestehenden Kreuzung zu minimieren, ist jedoch nicht Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens und kann deshalb in diesem Rahmen nicht behandelt werden. Es wird darauf verwiesen, dass im vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes "Vorderer Höchberg II" für Fußgänger sogar eine "entlastende" Alternative geschaffen wird, um diese Kreuzung nicht passieren zu müssen. Außerdem ist in diesem Bereich Tempo 30 vorgeschrieben und dem vom rechts kommenden Verkehr Vorfahrt zu gewähren. Somit sind bereits potentiellen Gefahren eines Verkehrsunfalles mit Fußgängern vorgebeugt. 11 : 1 Stimmen, 1 Beteiligter.

Private Einwendung Nr. 20

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die Annahme, dass die Grundstücke in voller Breite bebaut werden können, nicht richtig ist, da die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten sind und durch die festgesetzte GRZ von 0,4 40 % innerhalb der Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Befürchtete riegelartige Gebäude können somit nicht entstehen. Bezüglich der Sammel-Stellungnahme wird auf die bereits dazu gefassten Beschlüsse verwiesen (siehe Nr. 11). Einstimmig, 1 Beteiligter.

Private Einwendung Nr. 21

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und erklärt, dass die ungünstige Verkehrssituation in Reichenberg bekannt ist. Das neue Wohnbaugebiet mit 49 Grundstücken verursacht im Vergleich zu den 1.284 bereits vorhandenen Wohngebäuden in Reichenberg (lt. Statistik Bayern im Jahr 2016) lediglich ein Zuwachs von 3,8 %. Die Angabe der Burkardinerstraße und der Straße "Am Höchberg" ist zutreffend auf die Erreichbarkeit des Plangebietes, das von diesen beiden Straßen erreicht werden kann. Weiterhin ist die Burkardinerstraße auch über die Hattenhauser Straße zu erreichen. Außerdem wird beschlossen durch eine Bedarfsermittlung und eine Alternativflächenprüfung die Notwendigkeit für die zusätzlichen Wohnbauflächen nachvollziehbar darzulegen. Hierbei werden auch die Potentiale der Innenentwicklung berücksichtigt. 11 : 1 Stimmen, 1 Beteiligter.

Private Einwendung Nr. 22

Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die vier eingegangenen Schreiben zur Kenntnis und weist ausdrücklich darauf hin, dass auf die Fahrweise von (Bau-)fahrzeugen im Rahmen eines Bebauungsplanes kein Einfluss genommen werden kann. Zum Zeitpunkt der Bebauung kann momentan erklärt werden, dass es sich um die frühzeitige Beteiligung innerhalb des Bauleitplanverfahrens handelt. Es wird seitens der Marktgemeinde aufgrund der extrem hohen Nachfrage ein rascher Erschließungsbeginn angestrebt. Über den tatsächlichen Baubeginn kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage getroffen werden. Der Bolzplatz wurde durch die Agenda als Wunsch geäußert, der jedoch im geplanten Gebiet nicht umgesetzt werden kann (siehe dazu Beschlussfassung zur Stellungnahme der Agenda). Die angesprochene Problematik der öffentlichen Einrichtungen, wie z.B. Platzmangel im Kindergarten oder in der Schule, ist nicht Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Marktgemeinde separat mit diesen Themen auseinandersetzen sollte. Einstimmig, 1 Beteiligter.

Private Einwendung Nr. 23

Beschluss 1: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass die Dimensionierung der zulässigen Bebauung durch geänderte Festsetzungen reduziert werden soll, um die Häuser an die bestehende zulässige Bebauung anzugleichen. Der Marktgemeinderat beschließt, dass eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung im Rahmen der Erschließungsplanung nachgewiesen und der Anschluss an das Ortsnetz mit dem Wasserversorger abgestimmt wird. Der geplante Schmutzwasseranschluss sowie die Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes werden ebenfalls im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Betreiber der Abwasserbehandlungsanlagen abgestimmt bzw. sichergestellt. Die "bisherigen Erläuterungen [...] Hebeanlagen" sind offensichtlich falsch verstanden worden. Eine solche Hebeanlage verhindert, wenn sie fachgerecht eingebaut ist, zuverlässig die beschriebenen Schäden. Der Marktgemeinderat kann feststellen, dass dem Umgang mit Niederschlagswasser seitens der zuständigen Behörde, dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, zugestimmt wird und keine weiteren Vorkehrungen getroffen werden müssen. Wie bereits in der Stellungnahme selbst erkannt, befindet sich das geplante Baugebiet unterhalb des privaten Einwenders an dem weiter nach südlich abfallenden Gelände, weshalb Bedenken bezüglich einer Überschwemmung der nördlichen Bebauung sowieso auszuschließen sind. Der Marktgemeinderat verweist ausdrücklich darauf, dass es sich bei dem geplanten Fußweg im Norden des Plangebietes tatsächlich um einen Fußweg handelt, der nicht mit Anhängern von Privatpersonen befahren werden soll, sondern v.a. für Fußgänger und Kinder eine Alternative zur Straße darstellt. Deswegen soll an der für den Zweck bestimmten Breite von 2,0 m festgehalten werden. Es wird beschlossen durch eine Bedarfsermittlung und eine Alternativflächenprüfung die Notwendigkeit für die zusätzlichen Wohnbauflächen nachvollziehbar darzulegen. Einstimmig, 1 Beteiligter.

Beschluss 2: Dem Marktgemeinderat ist die ungünstige Verkehrssituation in Reichenberg bekannt. Das neue Wohnbaugebiet mit 49 Grundstücken verursacht im Vergleich zu den 1.284 bereits vorhandenen Wohngebäuden in Reichenberg (lt. Statistik Bayern im Jahr 2016) lediglich ein Zuwachs von 3,8 %. Die angesprochene Anbindung über den Sichelsgrund wurde genauso untersucht wie eine denkbare Anbindung an die Guttenberger Straße. Ein Unterschied in der Untersuchungstiefe ist für den Marktgemeinderat nicht ersichtlich. 11 : 1 Stimmen, 1 Beteiligter.

b) Annahme- und Auslegungsbeschluss

Dieser Tagesordnungspunkt wurde zurückgestellt. Der Annahme- und Auslegungsbeschluss soll erst gefasst werden, wenn die Änderungen des Bebauungsplanes beschlossen wurden.