

Marktgemeinderatssitzung am 04.02.2020

(soweit nichts anderes vermerkt, wurden die Beschlüsse einstimmig gefasst)

Baugebiet "Vorderer Höchberg II" - 2-te Auslegung;

- Behandlung eingegangener Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

- Behandlung eingegangener Stellungnahmen privater Einwender

GR Tewes stellte vorab den Antrag auf Überprüfung dieses Gebietes hinsichtlich zeitgemäßer moderner Bauaspekte. Angesichts der Wichtigkeit und der langen Gültigkeit sollte die Entscheidung vom neuen Gemeinderat getroffen werden, der die Maßnahme ja auch in der Öffentlichkeit vertreten muss und dem daher auch Gelegenheit gegeben werden sollte, seine Kompetenzen einzubringen.

Abstimmung über diesen Antrag:

Mehrheitlich abgelehnt

Ja 3 Nein 11 Anwesend 16 Persönlich beteiligt 2

Für den Bebauungsplan „Vorderer Höchberg II“ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 26.08.2019 bis einschließlich 30.09.2019 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Am Verfahren wurden 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit lagen dem Gremium im vollen Wortlaut vor. Herr Roppelt gab jeweils eine Zusammenfassung der einzelnen Stellungnahmen sowie die jeweilige Stellungnahme des Fachplaners dazu zur Kenntnis. Nach Abwägung wurden nachfolgend aufgeführte Beschlüsse gefasst.

TÖB 1 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 28.08.2019

Beschluss zu TÖB 1:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und hält fest, dass aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg Einverständnis mit der Planung besteht. Bezüglich der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 07.08.2018 (4-4622-WÜ176-15299/2018), verweist der Marktgemeinderat auf seinen dazu am 25.09.2018 gefassten Beschluss.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 12 Nein 2 Anwesend 16 Persönlich beteiligt 2

TÖB 2 Stellungnahme Regierung von Unterfranken vom 05.09.2019

Beschluss zu TÖB 2:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Bezüglich des Flächensparens werden aufgrund der Darstellung und des Bedarfsnachweises in der Begründung keine Einwendungen mehr aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde erhoben. Die Verträglichkeit der Planung gegenüber dem FFH – Gebiet „Irtenberger- und Guttenberger Wald“ wurde dargelegt und von der unteren Naturschutzbehörde anerkannt. Aufgrund dessen und der folgenden Beschlüsse zur Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde hat die höhere Landesplanungsbehörde keine Einwände mehr gegen die vorgesehene Planung.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 11 Nein 3 Anwesend 16 Persönlich beteiligt 2

TÖB 3 Stellungnahme Mainfranken Netze GmbH vom 08.09.2019

Beschluss zu TÖB 3:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, wonach grundsätzlich keine Einwände bestehen und verweist bezüglich der Trinkwasserschutzbelange auf seinen Beschluss vom 25.09.2018, der als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 12 Nein 2 Anwesend 16 Persönlich beteiligt 2

TÖB 4 Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 09.09.2019

Beschluss zu TÖB 4:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und hält fest, dass Einverständnis mit dem Entwurf besteht. Die Ausgestaltung einer nachhaltigen Pflege der Ausgleichsflächen wird durch die zuständige Naturschutzbehörde festgelegt und entsprechend im Bebauungsplan verankert. Bezüglich der Stellungnahme zum Vorentwurf verweist der Marktgemeinderat auf seinen Beschluss vom 25.09.2018.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 12 Nein 2 Anwesend 16 Persönlich beteiligt 2

TÖB 5 Stellungnahme Deutsche Bahn AG - OB Immobilien vom 11.09.2019

Beschluss zu TÖB 5:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Er schließt sich der Stellungnahme des Fachplaners an und sieht ebenfalls keine Beeinträchtigung durch die geplante Ausgleichsfläche auf der Flurstücksnummer 636 der Gemarkung Reichenberg. Die Anmerkungen bzgl. der Immissionen und Emissionen werden zur Kenntnis genommen. Der Marktgemeinderat sieht bezüglich der Emissionen durch den Bahnbetrieb gegenüber der geplanten Wohnbebauung ebenfalls keine relevanten Beeinträchtigungen durch Bahnlärm.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 12 Nein 2 Anwesend 16 Persönlich beteiligt 2

TÖB 6 Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 16.09.2019

Beschluss zu TÖB 6:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und verweist auf seinen Beschluss vom 25.09.2018, wonach ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 12 Nein 2 Anwesend 16 Persönlich beteiligt 2

TÖB 7 Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken vom 16.09.2019

Beschluss zu TÖB 7:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und verweist auf seinen Beschluss vom 25.09.2018. Eine entsprechende Bedarfsermittlung und eine Alternativflächenprüfung wurden dargelegt, die aus Sicht der zuständigen Landesplanungsbehörde das Erfordernis der Planung hinreichend begründen (siehe Stellungnahme der Regierung von Unterfranken).

Mehrheitlich beschlossen

Ja 12 Nein 2 Anwesend 16 Persönlich beteiligt 2

TÖB 8 Stellungnahme des Landratsamtes Würzburg vom 26.09.2019

Beschluss zu TÖB 8:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Würzburg zur Kenntnis und beschließt wie folgt:

1. Bauleitplanung, Städtebau:

Der Stellungnahme des Fachplaners folgend wird zur einfacheren Zuordnung die jeweils maximal zulässige Wandhöhe mit in die Nutzungsschablone aufgenommen. Der Marktgemeinderat sieht die Festsetzung der unteren Bezugspunkte ebenfalls eindeutig festgelegt. Ebenso ist Zulässigkeit von Stützmauern gesetzlich geregelt und durch die Festsetzung C.4.3 beschränkt.

Dem Hinweis aus der Stellungnahme bezüglich GRZ und GFZ wird gefolgt.

2. Naturschutz:

2.1 Artenschutz

Der Stellungnahme des Fachplaners folgend sind die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen und in die Planung/Festsetzungen einzuarbeiten. Ebenso folgt der Marktgemeinderat der Stellungnahme des Fachplaners hinsichtlich der von der unteren Naturschutzbehörde geforderten Nachbesserungen und beschließt die Einschätzung und Vorgehensweise von Frau Rein zu übernehmen und somit einen zweiten Untersuchungsdurchgang durchführen zu lassen. Die Verwaltung wird beauftragt das Büro FABION GbR dementsprechend zu beauftragen.

Sollten im Zuge der Baumaßnahme Habitatbäume von Gehölz bewohnenden Fledermausarten entfernt werden müssen, werden die von der unteren Naturschutzbehörde vorgegebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.

2.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Marktgemeinderat folgt der Stellungnahme des Fachplaners bezüglich der Flächenfaktorierung. Durch die Ausgleichsflächen wird somit der errechnete Ausgleichsbedarf von 1,67 ha ausreichend abgedeckt.

2.3 Natura 2000

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der vorgelegten Natura 2000 - Verträglichkeitsabschätzung Einverständnis besteht.

2.4 Sonstiges

Der Marktgemeinderat beschließt, die textliche Festsetzung B.2.5.3.1, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs anzulegen, um die Formulierung „und außerhalb von Ausgleichs- und Ersatzflächen“ zu ergänzen.

Bei B.2.5.3.5 wird „Im Außenbereich sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtkörper...“ um „...Leuchtkörper (LED warmweiß)...“ ergänzt.

Weiterhin werden alle im Rahmen dieses Bebauungsplanes dargestellten Flächen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von Konflikten mit dem speziellen Artenschutz vom Markt Reichenberg selbstständig und unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes in das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt gemeldet (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG). Die Untere Naturschutzbehörde wird von der Meldung in Kenntnis gesetzt.

3. Immissionsschutz

Der Marktgemeinderat beschließt die Begründung und den Umweltbericht der Bebauungsplanunterlagen um folgende Feststellung zu ergänzen: „Aufgrund der Lage des der Bahnanlage nächst gelegenen Gebäudes der geplanten Wohnbebauung im Bereich „Vorderer Höchberg II“ von mehr als 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“ ist nicht von relevanten Beeinträchtigungen durch Bahnärm auszugehen.“

4. Wasserrecht und Bodenschutz

Der Marktgemeinderat schließt sich der Stellungnahme des Fachplaners bezüglich der Wahl der Ausgleichsflächen an. Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg ist von Anbeginn am Bauleitplanverfahren beteiligt worden.

Erforderliche wasserwirtschaftliche Genehmigungen und Erlaubnisse werden im Rahmen der Erschließungsplanung beantragt.

5. mit 7.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Gesundheitsamtes, der Kreisentwicklung und des Denkmalschutzes keine Einwände bestehen.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 12 Nein 3 Anwesend 17 Persönlich beteiligt 2

TÖB 9 Stellungnahme des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. vom 26.09.2019

Beschluss zu TÖB 9:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt:

Allgemeine Anmerkungen:

Der Stellungnahme des Fachplaners folgend werden weitere Festsetzungen zur Dachbegrünung nicht aufgenommen. Eine Empfehlung zu Dachbegrünungen erfolgt unter Punkt C.2.3. Ebenso teilt der Marktgemeinderat die Stellungnahme des Fachplaners zu der geplanten Versiegelung. Der Marktgemeinderat beschließt Lichtverschmutzung gemäß der Festsetzung B.2.5.3.5 im Bebauungsplan möglichst gering zu halten. Details und Umfang sind im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.

Wohnbedarfsprognose:

Der Stellungnahme des Fachplaners folgend weist der Markt Reichenberg die Behauptung einer fehlerhaften Bedarfsprognose zurück. Ebenso widerspricht er dem Vorwurf, einer künstlichen Bedarfsweckung an Baugrundstücken zu fördern, um von Finanzmärkten getriebene Trends zu Investitionen in Immobilien zu unterstützen.

Der Markt Reichenberg verweist auf die in der Stellungnahme des Fachplaners erläuterte Aufgabe der Vorsorge für Ordnung und Entwicklung der Gemeinde. Für den Markt Reichenberg gibt es keinen Grund Daten einer von einem Fachbüro erstellten und öffentlich geförderten Studie anzuzweifeln, wie auch nicht den in der Begründung des Bebauungsplanes geführten Bedarfsnachweises, der sowohl vom Landratsamt Würzburg als auch von der höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Unterfranken in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes anerkannt wurden.

Artenschutzbericht / Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:

Der Markt Reichenberg schließt sich der Stellungnahme des Fachplaners an und sieht ebenso keinen Anlass für zusätzliche Erhebungen. 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. Bezüglich Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ist festzustellen, dass entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf zu finden sind. Diese werden nochmals durch Empfehlungen des Naturschutzes im Landratsamt ergänzt.

FFH – Vorabschätzung:

Der Marktgemeinderat bestätigt die Stellungnahme des Fachplaners und stellt fest, dass durch das Planvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des angrenzenden FFH-Gebiets „Irtenberger- und Guttenberger Wald“ zu erwarten sind.

Umweltbericht:

Der Marktgemeinderat folgt der Stellungnahme des Fachplaners und stellt fest dass seitens des Landratsamtes Einverständnis besteht, sofern das abgestimmte Vorgehen bezüglich Artenschutz und Eingriffsregelung umgesetzt wird.

Schutzgut Fläche und Boden:

Der Marktgemeinderat folgt der Stellungnahme des Fachplaners und hält fest, dass Vermeidungsmaßnahmen durch die Beschränkung der versiegelten öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf das nötige Mindestmaß festgesetzt sind.

Schutzgut Wasser:

Der Stellungnahme des Fachplaners folgend verweist der Marktgemeinderat auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Er bestätigt das vorgesehene Konzept der Regenwasserbewirtschaftung mit Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von sauberem Dach- und Oberflächenwasser.

Schutzgut Luft und Klima:

Der Marktgemeinderat verweist auf die Stellungnahme des Fachplaners und stellt die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima als gering fest. Eine weitere Darstellung aller Zusammenhänge auf das Schutzgut Luft und Klima ist hier nicht näher auszuführen. Der Marktgemeinderat verweist auf die Anwendung der Energieeinsparverordnung, des Einsatzes Erneuerbarer Energien und des möglichst schonenden Umganges mit unserer Umwelt im Rahmen der Eigenverantwortung.

Lichtemissionen:

Der Marktgemeinderat schließt sich der Stellungnahme des Fachplaners an und verweist auf den Beschluss zu den Allgemeinen Anmerkungen. Vorrangig sind die Verkehrssicherungspflichten des Marktes Reichenberg und die Sicherheitsbedürfnisse der Bewohner Reichenbergs zu berücksichtigen.

Alternativenprüfung:

Der Marktgemeinderat bestätigt die Stellungnahme des Fachplaners und verweist auf die Beschlüsse zu der mittlerweile bestehenden Wohnbaufläche „Schlossblick“ und der vorliegenden Planung „Vorderer Höchberg II“.

Grünordnungsplan

Der Marktgemeinderat weist die Einwendungen zum Grünordnungsplan auf Grund der Stellungnahme des Fachplaners zurück. Es wird auf den Beschluss zum Landratsamt Würzburg verwiesen.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 12 Nein 3 Anwesend 17 Persönlich beteiligt 2

Behandlung eingegangener Stellungnahmen privater Einwender

PE 1 vom 17.09.2019

Beschluss zu PE 1:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt: Die westliche Anbindung des Baugebietes ist weiterhin möglich. Sie kann in einem unabhängigen Planungsprozess geprüft werden.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 12 Nein 3 Anwesend 17 Persönlich beteiligt 2

PE 2 vom 24.09.2019

Beschluss zu PE 2:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und weist darauf hin, dass der Rückkauf der Grundstücke der Einlieger im Rahmen vom Rückkaufrecht möglich ist.

Einstimmig beschlossen

Ja 15 Nein 0 Anwesend 17 Persönlich beteiligt 2

PE 3 vom 24.09.2019

Beschluss zu PE 3:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Es sind nur vorgeschlagene Grundstücksgrenzen. Der genaue Zuschnitt kann im Zuge des Rückkaufes erfolgen.

Einstimmig beschlossen

Ja 15 Nein 0 Anwesend 17 Persönlich beteiligt 2

PE 4 vom 30.09.2019

Beschluss zu PE 4:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass diese größtenteils der Einwendung Nr. 10 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes entspricht. Daher wird auf den Beschluss vom 25.09.2018 zu dieser verwiesen.

Ergänzend zur aktuellen Stellungnahme beschließt der Marktgemeinderat wie folgt:

Die vom Einwender als unzureichend bemängelte Alternativflächenprüfung sowie der Bedarfsnachweis für die Bauflächenausweisung des Bebauungsplanentwurfes „Vorderer Höchberg II“ ist von der zuständigen Fachbehörde, der Landesplanung der Regierung von Unterfranken, anerkannt worden und somit als fachlich korrekt anzusehen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe der genannten potentiellen Bauten innerhalb der Baufenster im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes steigt entsprechend dem bestehenden natürlichen Gelände leicht an. Dies ist aus städtebaulicher und ortsplanerischer Sicht wichtig, da die Bebauung prinzipiell die Höhenentwicklung der Topographie beibehalten sollte, um das Höhenprofil der Landschaft nachvollziehen zu können. Der Übergang zum weitaus höher anstehenden Wald ist daher auch höher, so wie festgesetzt, und nicht niedriger wie zur freien Feldflur hin geplant.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung ist festzuhalten, dass das geplante Baugebiet ordnungsgemäß im Trennsystem entwässert wird. Das anfallende Oberflächenwasser wird, so weit nicht schon auf den Flächen versickert bzw. in den grundstückseigenen Zisternen gesammelt, zurückgehalten und zur Verdunstung und Rückhaltung den geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt sowie, falls nötig, gedrosselt an die nächste Vorflut abgeführt.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 13 Nein 2 Anwesend 17 Persönlich beteiligt 2

PE 5 vom 30.09.2019

Beschluss zu PE 5:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest:

Die Verkehrssituation in Reichenberg ist bekannt. Ein Verkehrskonzept ist im Rahmen der Durchführung des ISEK - auch für innerörtliche Straßen - erstellt worden.

Der Marktgemeinderat folgt der Stellungnahme des Fachplaners und verweist auf den laufenden Planungsprozess und die vorangegangenen Beschlüsse. Die Nutzung bestehender Erschließungsstrukturen ist ein wichtiger Aspekt des sparsamen Umganges mit Grund und Boden. Die Wege für die Fußgänger sind sicher.

Weiter bestätigt der Markt Reichenberg die Bedarfsanalyse und die laufenden Planung der Erweiterung des Kindergartens in Reichenberg und der Neuplanung der Wolfskeelhalle. Aussagen zu der städtebaulichen Entwicklung und sozialen Einrichtungen der Gemeinden, sowie weitere Zahlen und Fakten zur Infrastruktur sind im ISEK zu finden.

Der Marktgemeinderat teilt die Stellungnahme des Fachplaners zum Thema „Liberalisierung der Bauvorgaben“. Art und Maß der baulichen Anlagen sind dabei stark an dem Gebäudebestand der umgebenden Bebauung orientiert. Weiterhin hält der Marktgemeinderat an den Festsetzungen des Bebauungsplanes fest, wie in der Stellungnahme des Fachplaners begründet. Zur Wahrung eines einheitlichen Gebietscharakters bezüglich des Maßes der Bebauung wird daher auch für den „Vorderen Höchberg II“ an der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, wie in allen umgebenden Bebauungsplänen des Planungsbereiches festgesetzt, festgehalten. Der Marktgemeinderat sieht bezüglich des Punktes 5) der Einwendung auf Grund der Stellungnahme des Fachplaners keine Notwendigkeit zu dem Wirtschaftsweg noch zusätzlich eine private Grünfläche festzusetzen. Der unter Punktes 6) der Einwendung angesprochene Beschluss, dass die Anbindung des Schmutzwasserkanales der neuen Bauflächen nicht über die „Goldleite“ geht, gilt auch weiterhin.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 12 Nein 3 Anwesend 17 Persönlich beteiligt 2

PE 6 vom 29.09.2019

Vor Abstimmung über den Beschlussvorschlag zu PE 6 ließ Bgm. Hemmerich über eine Verschiebung der Baugrenze abstimmen.

Mehrheitlich abgelehnt

Ja 1 Nein 14 Anwesend 17 Persönlich beteiligt 2

Beschluss zu PE 6:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Das Ausmaß der angeführten Bedenken resultiert aus den Abwägungen vom 25.09.2018. Mit Beschluss vom 25.09.2018 wurde die Höhenentwicklung bereits massiv angepasst und reduziert. Eine weitere Änderung des Bebauungsplanentwurfes erscheint nicht gerechtfertigt. Die prognostizierte Verschattung der Dachflächen kann durch die Bebauung ausgeschlossen werden, nicht jedoch durch Bepflanzung. Die tachymetrisch bestimmte Firsthöhe des Gebäudes privater Einwender Nr.6 liegt bei 278,31 m NHN und ist damit höher als der Obere Bezugspunkt direkt angrenzender möglicher neuer Gebäude.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 12 Nein 3 Anwesend 17 Persönlich beteiligt 2

PE 7 vom 29.09.2019

Beschluss zu PE 7:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die bezweifelte Firsthöhe des Gebäudes privater Einwender Nr.7 wurde fachgerecht tachymetrisch aufgenommen und ist im Höhenbezugssystem NHN ordnungsgemäß angegeben.

Der bestehende Flurweg ist in angemessener Breite (ca. 2,5 m) in dem Bebauungsplan aufgenommen und in das Wegekonzept integriert. Eine größere Breite birgt die Gefahr einer Fremdnutzung (befahren durch PKW). Der Marktgemeinderat teilt die Stellungnahme des Fachplaners wonach Erholungsraum erhalten bleibt, ebenso in Nutzung, Pflege und Unterhalt.

Mit Verweis auf das städtebauliche Baukonzept in der Stellungnahme des Fachplaners werden benachbarten Bestandseigentümer in keiner Weise schlechter gestellt als in anderen Baugebieten. Der Argumentation des Fachplaners wird gefolgt.

Daher ergibt sich für den Marktgemeinderat keine Notwendigkeit dieses langwierig und mehrfach abgestimmte Planungskonzept in Punkto Erschließungsstraße, Baufenster und des Gleichen nochmals zu ändern. Zum fachlich korrekten Umgang bezüglich der Fledermäuse wird auf die Stellungnahme des Fachplaners und die getroffenen Beschlüsse verwiesen.

Die Bedarfsermittlung für den Bebauungsplan ist der Begründung zu entnehmen und wurde von der zuständigen Behörde anerkannt.

Der Marktgemeinderat hat im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ein Verkehrsgutachten mit Parkraumanalyse, ÖPNV-Bewertung und Fußläufigkeitsuntersuchung erstellen lassen. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung werden weitere Untersuchungen nicht für erforderlich gehalten.

Der Stellungnahme des Fachplaners zu den Haupteerschließungsstraßen, bemessen nach den Vorgaben der Richtlinien zur Anlage von Straßen-Querschnittsbemessung-, wird gefolgt. Ebenso wird auf den Abschluß der Entwicklung im Bereich des "Vorderen Höchberges", wie in der Stellungnahme des Fachplaners dargelegt, verwiesen.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 12 Nein 3 Anwesend 17 Persönlich beteiligt 2

PE 8 vom 27.09.2019

Beschluss zu PE 8:

Der Marktgemeinderat nimmt die 2. Stellungnahme des Bund Naturschutzes als ergänzte Einwendung Nr. 8 zur Kenntnis und stellt fest, dass die Einwendung des Bund Naturschutzes um den Passus "Art und Menge von Lärm - Emissionen" im Abschnitt Umweltbericht ergänzt wurde und weiters identisch mit der 1. Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 26.09.2019 ist. Daher wird auf obige Beschlussfassung verwiesen.

Bezüglich der Art und Menge von Lärm - Emissionen beschließt der Marktgemeinderat, dass die Begründung und der Umweltbericht noch wie folgt zu ergänzen sind:

"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" 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."

Mehrheitlich beschlossen

Ja 12 Nein 3 Anwesend 17 Persönlich beteiligt 2

PE 9 vom 29.09.2019

Beschluss zu PE 9:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Der Marktgemeinderat weist den Vorwurf der Ungleichbehandlung zurück und folgt der Stellungnahme des Fachplaners über die Planhistorie. Ebenso teilt der Marktgemeinderat die Auffassung des Fachplaners, dass alle als Benachteiligung

gegenüber neu ansiedelnden Bauwerbern angeführten Punkte sich aus einer bisherigen Randlage der Bestandsbebauung ergeben. Hierauf besteht jedoch kein Anspruch.

Der Stellungnahme des Fachplaners zum Thema städtebauliches Konzept der neuen Wohnbauflächen folgt der Marktgemeinderat. Die suggerierte Ungleichbehandlung der jetzigen Anwohner im Verhältnis zu Bewohnern umgebender Wohnbauflächen, wie auch der geplanten Wohnbauflächen, kann vom Marktgemeinderat ebenso nicht gesehen werden.

Der Marktgemeinderat sieht eine Nutzung erneuerbarer Energien aufgrund der ausreichenden Abstände zur Bestandsbebauung nicht eingeschränkt. Ebenso verweist der Marktgemeinderat, wie auch der Fachplaner, auf die gesetzlichen Vorgaben, wodurch die zulässige Ausnutzung der Baufenster und die notwendigen Abstandflächen klar geregelt sind.

Zur Festsetzung des städtebaulichen Baukonzeptes, sowie der Linienführung der Erschließungsstraße und den Größen der neu konzipierten Baufenster, folgt der Marktgemeinderat der Stellungnahme des Fachplaners.

Der Stellungnahme des Fachplaners folgend sieht der Marktgemeinderat auch keinen Grund die festgesetzten maximalen obersten Bezugspunkte für die Neubebauung der "Inneren Reihe" zu verringern, wie auch der Vorschlag einer generellen Reduzierung der maximal zulässigen Gesamthöhe oder weiterer Festsetzungen der zulässigen Dachformen oder Gauben als nicht notwendig erachtet wird. Ein Teilen der öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen ist naturräumlich und grünordnerisch wenig sinnvoll, da es eben auch Tieren dienen soll, die sich im Baugebiet weniger wohl fühlen. Garagen und Nebengebäude liegen größtenteils weit unterhalb und auch weit genug entfernt von Bestandsanwesen.

Es stellt sich keine Notwendigkeit dar, dieses langwierig und mehrfach abgestimmte Planungskonzept weiter zu ändern, da keine relevante Beeinträchtigung der Bestandsbewohner zu erkennen ist.

Die Ausführung der Fußwege sowie deren Beleuchtung sind im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.

Die auf den Seiten 10 mit 17 dargelegten Aufstellungen, Übersichten, Vergleiche und Informationen nimmt der Marktgemeinderat zur Kenntnis, kann aber keinen weiteren Erkenntnisgewinn als über den oben beschriebenen und teilweise bereits beschlossenen Sachverhalt feststellen.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 11 Nein 3 Anwesend 16 Persönlich beteiligt 2

PE 10 vom 30.09.2019

Beschluss zu PE 10:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Marktgemeinderat hat im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ein Verkehrsgutachten mit Parkraumanalyse, ÖPNV-Bewertung und Fußläufigkeitsuntersuchung erstellen lassen. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung werden weitere Untersuchungen nicht für erforderlich gehalten.

Der Marktgemeinderat folgt der Stellungnahme des Fachplaners und verweist auf den laufenden Planungsprozess und die vorangegangenen Beschlüsse. Die Nutzung bestehender Erschließungsstrukturen ist ein wichtiger Aspekt des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

Eine Ausweisung als Tempo 30 Bereich, ist der Sicherheitsaspekt für die Bewohner entsprechend dem Straßencharakter angemessen.

Der Marktgemeinderat teilt die Auffassung des Fachplaners in der Verbesserung der ÖPNV- und Verkehrsinfrastruktur.

Der Marktgemeinderat folgt der Stellungnahme des Fachplaners und verweist darauf, dass eine Gesamtkonzeption zum Schutz vor Extremwasser im Rahmen eines Generalentwässerungskonzeptes möglich ist, jedoch nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes ist. Ebenso teilt der Marktgemeinderat die Stellungnahme des Fachplaners in der Thematik Oberflächenwasserableitung und Entwässerung. Die Planung zur Ableitung des Oberflächenwassers wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch entsprechende Dimensionierung der vorgesehenen Kanäle sichergestellt.

Der Stellungnahme des Fachplaners folgend verweist der Marktgemeinderat darauf, dass der Eingriff in Natur und Landschaft so verträglich wie möglich unter Berücksichtigung aller Belange ist, und die Entwicklung des Marktes Reichenberg von größtem öffentlichem Interesse. Zu negativen Auswirkungen der Erschließung wird auf die Bebauungsplanunterlagen verwiesen.

Weiter sieht der Marktgemeinderat auf Grundlage der Stellungnahme des Fachplaners bezüglich des Punktes 5) der Einwendung keine Notwendigkeit eine private Grünfläche festzusetzen.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 11 Nein 3 Anwesend 16 Persönlich beteiligt 2

PE 11 vom 29.09.2019

Beschluss zu PE 11:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der von den Einwendern vor-geschlagenen Erhöhung der zulässigen Wandhöhe, zumindest für die Grundstücke südlich der Haupteerschließungsstraße, auf 6 m kann nicht zugestimmt werden. Hier sprechen die in den zuvor behandelten Einwendungen vorgebrachten Reduzierungswünsche und Argumente, wie auch die zur freien Feldflur hin angestrebte Reduzierung der Baukörperhöhe für einen verträglicheren Übergang, dagegen, sodass an der bestehenden Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes festgehalten wird.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 11 Nein 3 Anwesend 16 Persönlich beteiligt 2

Baugebiet "Vorderer Höchberg II" - 2-te Auslegung; Annahme- und Auslegungsbeschluss

Der Marktgemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf "Vorderer Höchberg II" und die dazugehörige Begründung, den Umweltbericht und den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 19.09.2017, geändert am 08.08.2019 mit den oben beschlossenen Änderungen. Sie erhalten das Datum 04.02.2020.

Die Verwaltung wurde beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Auktor Ingenieur GmbH die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.v.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit o.g. Planstand erneut durchzuführen.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die auszulegenden Planunterlagen des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich im gleichen Zeitraum im Internet für jedermann zur Verfügung zu stellen.

Der Marktgemeinderat beschloss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, den Zeitraum der Beteiligung auf zwei Wochen zu reduzieren und den Gegenstand der erneuten Beteiligung auf unten genannte Änderungen zu beschränken (gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Nur die Änderungen gemäß den Beschlüssen über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen sind Gegenstand der erneuten Beteiligung.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 11 Nein 3 Anwesend 16 Persönlich beteiligt 2

Informationen und Bekanntmachungen

GR Wilhelm sprach die o.g. Veranstaltung an, bei der das Maßnahmenkonzept zum Hochwasserschutz vorgestellt wurde. Er wollte wissen, weshalb Fuchsstadt nicht in das Verfahrensgebiet aufgenommen wurde. Vom Hochwasser war Fuchsstadt 2016 betroffen, 2017 noch zum Teil.

Bgm. Hemmerich teilte mit, dass man in direkter Verbindung mit dem ALE stehe und man versuche, eine Anschlussmaßnahme zu bekommen.

Herr Zinn erläuterte, dass das Konzept für Winterhausen und Eßfeld erarbeitet wurde. Es wurde zugesagt, dass es eine neue Ausschreibung geben wird und dass Fuchsstadt mit integriert werden soll.