

Markt: Reichenberg
Kreis: Würzburg

19.10.2022



Bebauungsplan „Vorderer Höchberg II“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Rei14-0004

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungen.....	3
2.1	Umweltbelange	3
2.2	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	6
3.	Begründung der Standortwahl und Erläuterung der Standortalternativen.....	15
4.	Zusammenfassung	15

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Markt Reichenberg veranlasste die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vorderer Höchberg II“ mit dem Ziel, ein Allgemeines Wohngebiet zur Schaffung von neuen Wohnbauflächen auszuweisen. Die geplante Ausweisung orientiert sich am seit Jahren bestehenden Bedarf und dient dazu, Wohnbauflächen für junge Familien anbieten zu können. Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Reichenberg ist der überwiegende Teil der überplanten Fläche als allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen. Im westlichen Bereich besteht eine Abweichung im Randbereich, welche jedoch im Verhältnis so gering ist, dass hier -gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt Würzburg- kein Konflikt mit dem Entwicklungsgebot vorliegt. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

Zudem fügt sich die Wohnbauflächenausweisung in den bestehenden Siedlungszusammenhang ein, da sie im Norden und Osten direkt an die bestehende Bebauung angrenzt und von dieser gerahmt wird.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Umweltbelange

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Vorderer Höchberg II“ wurde ein Umweltbericht erstellt. Im Umweltbericht sind die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht.

Zudem ist ein integrierter Grünordnungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes. Er durchläuft die Genehmigungsphasen des Bebauungsplanes. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem integrierten Grünordnungsplan erhalten die grünordnerischen Festsetzungen verbindliche Rechtskraft. Im Grünordnungsplan wurden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, um negative Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft zu minimieren bzw. zu kompensieren.

Geringe Beeinträchtigungen, teilweise auch nur temporär, entstehen für jedes Schutzgut, da in den ursprünglichen / natürlichen Zustand zunächst durch Bautätigkeiten und anschließend durch den Betrieb eingegriffen wird.

Mittlere Beeinträchtigungen sind für folgende Schutzgüter zu erwarten:

Arten und Lebensräume

Durch die mögliche Bebauung nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Vorderer Höchberg II“ ist eine Beeinträchtigung auf das Schutzgut Arten und Lebensräume wie folgt möglich:

Es ist davon auszugehen, dass durch die Wohnbebauung und die damit einhergehende Versiegelung das Grünvolumen gegenüber der ackerbaulichen Anbausituation zurückgehen wird. Um dem entgegenzuwirken und negative Auswirkungen zu minimieren, ist im Bebauungsplan „Vorderer Höchberg II“ als Vermeidungsmaßnahme die Festsetzung von autochthonen Gehölzen vorgesehen. Hierdurch ist es möglich, die Artenvielfalt, zumindest in Bezug auf die vorkommenden Pflanzenarten, gegenüber der Ausgangssituation sogar deutlich zu erhöhen. Hierzu trägt auch der

öffentliche Grünbereich mit naturnahem Regenrückhaltebecken innerhalb des Wohnbaugebietes bei.

Durch die Nutzung als Bauland werden allerdings Vegetationsflächen und somit Pflanzen und Lebensräume dauerhaft zerstört. Hierbei handelt es sich um monotone Ackerpflanzungen, die keinen hohen ökologischen Wert haben.

Tiere und Pflanzen sind wichtiger Bestandteil des Ökosystems. Durch die enge Verzahnung der Funktionen des Naturhaushalts untereinander sind die Wirkungen zu betrachten. Die Reduzierung der Vegetation und die dadurch verringerte Transpirationsleistung werden negative Auswirkungen auf den Wasserkreislauf und das Klima haben. Da Feldpflanzen ein geringeres Grünvolumen als beispielsweise Wälder aufweisen und somit eine geringere Transpirationsrate haben, sind die Beeinträchtigungen nicht als hoch einzustufen. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben weitgehend erhalten. Durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen mit Gehölzpflanzungen werden diese negativen Auswirkungen reduziert.

Zum Schutz saP-relevanter Tierarten und der Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen, die nach Rechtskraft für jedermann verbindlich sind. Die betroffenen Tierarten sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes im speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ermittelt worden. Die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind dargestellt.

Die festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind sowohl auf die Bau- als auch die Betriebsphase abgestimmt.

Durch die Festsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst.

In der Gesamtbetrachtung und unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist die Betroffenheit des Schutzgutes Tiere und Pflanzen mit mittlerer Erheblichkeit zu bewerten.

Fläche und Boden

Eingriffe entstehen durch Baumaßnahmen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Vorderer Höchberg II“ in das Schutzgut Fläche und Boden.

Für den Betrieb wohnbaulich genutzter Flächen sind gewisse Versiegelungen zum Bau von Gebäuden und Erschließungsflächen erforderlich.

Zum Schutz des Mutterbodens sind entsprechende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Die GRZ ist entsprechend der BauNVO auf einen Wert von maximal 0,4 beschränkt. Die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung sollte nicht über das erforderliche Mindestmaß, das notwendig ist, hinausgehen. Insgesamt orientiert sich die Planung des Bebauungsplanes „Vorderer Höchberg II“ an dem an den Markt Reichenberg seit Jahren herangetragenen Bedarf für den Ort Reichenberg, wodurch die vorauszusetzende Bedarfsorientierung gegeben ist.

Durch die Versiegelung im Zuge der baulichen Maßnahmen ist eine Beeinträchtigung der Bodenfunktion zu erwarten, da diese an anderer Stelle nicht flächig durch Entsiegelung ausgeglichen werden kann. Gleichzeitig sind durch die Festsetzungen zur Minimierung der Auswirkungen erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

Bodenfunktionen sind für den natürlichen Kreislauf relevant. Durch Versiegelung bzw. Teilversiegelung werden diese Funktionen zerstört und weitgehend unterbunden. Deshalb sind Maßnahmen im Bereich der anderen Schutzgüter erforderlich, die den Verlust der Bodenfunktionen abmildern. Insbesondere das Schutzgut Wasser wird durch einen hohen Oberflächenwasserabfluss aufgrund der Versiegelung beeinträchtigt. Deshalb ist auf privater und öffentlicher Grünfläche bzw. Grundstücksfläche ein Mindestmaß an Grünvolumen festgesetzt, sodass Schadstoffbindungen oder die Aufnahme der Oberflächenwasser durch die Pflanzen teilweise übernommen werden. Oberirdische Regenrückhaltemaßnahmen sind ebenfalls eingeplant. Dies erfolgt über Anbindung an bestehende Regenrückhaltebecken, die schon für die geplanten Bauflächen mit konzipiert worden sind.

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden ist in der Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der fachlich korrekten Durchführung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als mittel zu werten.

2.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB** wurde in der Zeit vom 09.07.2018 bis einschließlich 10.08.2018 durchgeführt.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen 23 private Stellungnahmen ein.

Diese wurden in der Sitzung des Marktgemeinderates Reichenberg am 25.09.2018 behandelt und darüber beschlossen. Details sind dem Auszug der Niederschrift zur Marktgemeinderatssitzung vom 25.09.2018 zu entnehmen.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB** wurde in der Zeit vom 09.07.2018 bis einschließlich 10.08.2018 durchgeführt.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen Anregungen zu folgenden Themen ein:

- Regierung von Unterfranken vom 30.07.2018
Begründung ist hinsichtlich Flächenpotentialen und nachhaltiger und flächensparender Siedlungsentwicklung zu ergänzen; Baulücken und Leerstände sind darzulegen sowie der Bedarfsnachweis konkret und nachvollziehbar zu ergänzen. Der Größenbedarf an Wohnbaufläche ist darzustellen, ebenso ist der Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde besonderes Gewicht beizumessen, sonst Bedenken.
- Regionaler Planungsverband Würzburg vom 30.07.2018
Begründung ist hinsichtlich Flächenpotentialen und nachhaltiger und flächensparender Siedlungsentwicklung zu ergänzen; Baulücken und Leerstände sind darzulegen sowie der Bedarfsnachweis konkret und nachvollziehbar zu ergänzen. Der Größenbedarf an Wohnbaufläche ist darzustellen, sonst Bedenken.
- Landratsamt Würzburg vom 22.08.2018
Empfehlungen zu bauplanungsrechtlichen und städtebaulichen Festsetzungen: Klarstellung bezüglich baulicher Anlagen; Definition des unteren Bezugspunktes (UBP); Änderung eines öffentlichen Fußweges in öffentliche Verkehrsfläche; Klarstellung kartiertes Biotop und festgesetzte Sicherungsfläche für Gehölz- und Saumstrukturen; Zulässigkeit von Stützmauern; Ergänzungen von Festsetzung von Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.
Denkmalschutz: Übernahme des vollen Gesetzestextes von Art. 8 BayDSchG.
Immissionsschutz: Aussage zum Immissionsschutz bezüglich Bahnlinie ist aufzunehmen.
Naturschutz: Verträglichkeitsabschätzung ist zu ergänzen; Hinweis auf Art. 16 BayNatSchG i.V.m. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG fehlt. Überarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nötig.
Artenschutz: Forderung einer Überarbeitung des Artenschutzbeitrages; Prüfung der erforderlichen Maßnahmen und einer Ausnahme nötig.
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 07.08.2018
Beachtung mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung; Beachtung der Vorgaben der Schutzgebietsverordnung; Sicherstellung, dass weiterführendes Kanalnetz ausreichend leistungsfähig ist; Beachtung, dass kein Fremdwasser in Kanalisation gelangt; Hinweis auf Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für Niederschlagswasserbehandlung; Hinweise zur Beachtung bei Altablagerungen, Geländeauffüllungen und zum Schutz vor Starkniederschlägen.

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 25.07.2018
Vorschlag Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen und Duldung dieser zu unüblichen Zeiten.
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 01.08.2018
Telekommunikationslinien im Planungsbereich; Verlegung neuer Telekommunikationslinien einer Prüfung vorbehalten; Bitte um Berücksichtigung der Anlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH.
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 09.07.2018
Empfehlung eines Glasfaseranschlusses für jeden Bauplatz.
- Amt für Ländliche Entwicklung vom 19.07.2018
Forderung Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Minderung Flächenverbrauch, Stärkung Ortskern, Bitte um Bedarfsermittlung; Empfehlung von Mehrparteienhäusern und eines Baugebotes für die Bauplätze.
- Mainfranken Netze GmbH vom 23.07.2018
Keine grundsätzlichen Einwände. Gewährleistung der bestehenden Einrichtungen, Abstimmung der Erschließungsanlagen mit Planungsabteilung. Wirtschaftlichkeitsprüfung für Gasverlegung. Bepflanzungsrichtlinien sind zu beachten.
- Deutsche Bahn AG DB Immobilien vom 20.07.2018
Beachtung Mindestpflanzabstand, Verkehrssicherungspflichten im Bereich der Ausgleichsfläche angrenzend zum Bahneigentum. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.
- Landesbund für Vogelschutz 24.07.2018
Forderung der Festsetzung der empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen und Hinweis auf angekündigte neue Vorgaben zur Kompensation des Revierverlustes der Feldlerche.
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., vom 08.08.2018
Konkreter Bedarfsnachweis und Alternativflächenprüfung fehlen. Forderung einer detaillierten Untersuchung und Erfassung der Arten sowie der Flug und Verbindungskorridore zwischen den Populationen im Wald und im Dorf; Erhaltungsziele und Schutzzweck des FFH Gebietes sind zu berücksichtigen; es sei eine „worst-case-Annahme“ für die Fledermäuse zu erstellen; Mutmaßung über Bluthänflings – Vorkommen. Forderung einer Bestandserfassung der vorhandenen Tier- und Pflanzenarten; des Unterwuchses der Heckensäume, Hecken und Gehölzreihen sowie der Beschaffenheit und Funktion des Südrandes der bestehenden Bebauung; einer differenzierteren Bewertung der Bodenfunktionen. Es wird das Fehlen von Bestandsaufnahmen und Bewertungen des Landschaftsplanes und die Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen bemängelt. Die Beurteilungen zum Landschaftsbild, Freizeit und Erholung werden nicht geteilt. Andere Beurteilung bezüglich der Achtung des Vermeidungsgebotes, des Erfassens und Bewertens von Natur und Landschaft, einzelner Lebensraumtypen, des Ermittels erforderlicher Ausgleichsflächen, des externen Ausgleichs, der Ausgleichsflächen auf privatem Grund und der Pflege der öffentlichen Grünflächen.
- Zweckverband Fernwasserversorgung Mittellain vom 16.08.2018
Trinkwasserleitung benötigt einen Leitungsschutzstreifen (jeweils 3 m seitlich der Leitung).

- Fernwasserversorgung Franken vom 20.08.2018
Breite des Leitungsschutzstreifen (jeweils 3 m seitlich der Leitung) ist zu beachten; zur Sicherung einer auch zukünftig druck- und mengenmäßig ausreichenden Wasserversorgung wird eine hydraulische Berechnung und dementsprechende Leitungsdimensionierung empfohlen. Beachtung einer ausreichenden Löschwasserbereitstellung.

Behandlung:

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Gemeinderatssitzung am 25.09.2018 behandelt. Angaben zum Umfang der Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen bzw. den Gründen der Abwägung sind dem Auszug aus dem Sitzungsprotokoll vom 25.09.2018 zu entnehmen.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geäußerten Hinweise und Anregungen wurden größtenteils, wie auch ein Teil der Anregungen der Öffentlichkeit, berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet.

Am 25.09.2018 wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 26.08.2019 bis einschließlich 30.09.2019 durchgeführt. Ebenso wurde im gleichen Zeitraum die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Gemeinderatssitzung am 04.02.2020 behandelt.

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** sind elf Stellungnahme eingegangen.

- Private Stellungnahme 1 vom 17.09.2020

Antrag auf Änderung des Bebauungsplan; Wunsch der Planung und des Baus einer westlich gelegenen Zufahrt zum Baugebiet unter Einbeziehung weiterer Straßen; Aufnahme dieser Straßenführung mit in den Bebauungsplan; Antrag auf zeitnahe Beauftragung eines unabhängigen Planungsbüros, zur Erstellung eines möglichen Straßenführungskonzepts, zur Ermittlung des zum Bau nötigen Grunderwerbs, der Kostenkalkulation und der Projektierung.

- Private Stellungnahme 2 vom 24.09.2019

Antrag auf Zuteilung eines Baugrundstücks im Baugebiet Vorderer Höchberg II auf dem Gebiet der Einlagefläche des Einwenders, wie in einer Darstellung markiert, als Voraussetzung für den Verkauf des Einlagegrundstücks.

- Private Stellungnahme 3 vom 24.09.2019

Antrag auf Verschiebung der Grundstücksgrenze wie in der Darstellung aufgezeigt.

- Private Stellungnahme 4 vom 30.09.2019

Einwand bezüglich der Größe des Baugebietes, Aufzeigen von Alternativflächen / fehlende Alternativflächenprüfung, Gebäudehöhen, fehlende Risikoeinschätzung bezüglich Wassergefahren, drohender Bodenversiegelung / Überlastung des Abwassersystems / Überschwemmungen; Forderung von Hochwasserschutzkonzept und Maßnahmenplanung; Einwender sieht durch die Ausweisung der Wohnbaufläche die Unversehrtheit seines Eigentums verletzt. Befürchtung von Schäden durch Oberflächenwasser / durch Ableitung des Schmutzwassers. Behauptungen bezüglich der

Baugebietsplanung, fehlender Schutzmaßnahmen, unschlüssiger Verkehrskonzepte. Befürchtete Beeinträchtigung durch Emissionen, fehlende Interessenabwägung, fehlende Nachhaltigkeit.

- Private Stellungnahme 5 vom 30.09.2019

Bedenken bezüglich Verkehrskonzept für benachbarte Gebiete, Brennpunkt Kreuzung „Am Höchberg“ und „Burkadinerstraße“, Krippenplätzen und Infrastruktur, Liberalisierung der Bauvorhaben, GRZ und Wohnbaufläche, Wirtschaftsweg und Übergang der Begrünung, Erschließung und Anbindung Schmutzwasserkanal.

- Private Stellungnahme 6 vom 29.09.2019

Unzufriedenheit und Bedenken bezüglich Gebäudehöhen, Grundstücksaufteilung, möglicher Verschattung, Planung des Straßenverlaufes. Wunsch auf diesbezüglicher Anpassung der Planung.

- Private Stellungnahme 7 vom 29.09.2019

Einwand zu Firsthöhen, der Breite des geplanten nördlichen Fußweges, der Gebäudeabstände, dem bisherigen Flurweg als Erholungsraum, den bestehenden Gärten und Grünbereichen als wichtiger Fledermauslebensraum, Wohnbedarfsermittlung und zu erwartenden Verkehrsströmen.

- Private Stellungnahme 8 vom 27.09.2019

Positiv werde die Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern gesehen. Kritik an der Versiegelung von Gehwegen und unbefahrenen Plätzen; Forderung einer naturnahen Ausführung, Verzicht auf Außenbeleuchtung der Gärten, nachvollziehbare Bedarfsprognose mit Angabe von Wohneinheiten, ermittelter Haushaltstypen, Erhebungszeitraum und weiteren umfangreichen Details. Aufforderung zur Ergänzung der Angaben. Einwendungen zum Artenschutzbericht; Forderung einer vollständigen Bestandsaufnahme von Tieren und Pflanzen, angemessener Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und Berücksichtigung der Ergebnisse im Umweltbericht sowie der FFH Vorabschätzung. Zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft seien nicht erkannt. Einwendungen zum Umweltbericht bezüglich Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, Fläche, Boden, Luft und Klima sowie Lärmemissionen und Lichtemissionen. Ziel und Kriteriengrundlage der Alternativflächenprüfung seien ebenso verkannt und zu überarbeiten. Einwendungen zum Grünordnungsplan, insbesondere bezüglich Lebensraumtypen, Kompensationsfaktoren und ermittelten Ausgleichsbedarf.

- Private Stellungnahme 9 vom 29.09.2019 (mit Unterschriftenliste)

Entwicklung des Bebauungsplanentwurfes sei tendenziell positiv. Im Vergleich zum Wohnbaugebiet Schlossblick sehe man Benachteiligungen. Einwendungen bezüglich der unterschiedlichen Kubaturen und zulässigen Höhen im Vergleich zur „inneren Reihe“ der Entwurfsplanung; Empfindung der Ungleichbehandlung; Befürchtung einer Wertminderung der Bestandsgrundstücke. Verschattungsprobleme würden entstehen. Vortrag von Alternativvorschlägen zur Gestaltung, zur Verlagerung der Erschließungsstraße, zur Reduzierung der Firsthöhe in Teilbereichen. Aufzeigen befürchteter Auswirkungen von Gauben, Garagen sowie verschiedene Ausführungsvorschläge zu Fußwegen, Beleuchtung und Aufstellung von Solarmodulen.

- Private Stellungnahme 10 vom 30.09.2019

Bedenken gegenüber erhöhtem Verkehrsaufkommen in Bestandsstraßen, Konzentration auf Zufahrtsstraße „Am Höchberg“, Verschärfung durch öffentlichen Linienbusverkehr. Bitte um geeigneten Fußgängerübergang im Bereich „Am Höchberg / Bahnhaltepunkt, Berücksichtigung der Hochwasserproblematik, Gewährleistung des sicheren Oberflächenwasserabflusses / Fassungsvermögen der Kanäle, gleiche Grünstreifenbreiten.

- Private Stellungnahme 11 vom 29.09.2019

Einwendungen aufgrund befürchteter Einschränkungen der zukünftigen Bauherren. Wunsch einer höheren Wandhöhe bzw. eines weiteren Geschosses.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen im Rahmen der **Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** Anregungen oder Hinweise nochmals zu folgenden Themen ein:

- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 28.08.2019
 Einverständnis mit der Planung mit Verweis auf Stellungnahme vom 07.08.2018.
 Beachtung mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung; Beachtung der Vorgaben der Schutzgebietsverordnung; Sicherstellung, dass weiterführendes Kanalnetz ausreichend leistungsfähig ist; Beachtung, dass kein Fremdwasser in Kanalisation gelangt; Hinweis auf Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für Niederschlagswasserbehandlung; Hinweise zur Beachtung bei Altablagerungen, Geländeauffüllungen und zum Schutz vor Starkniederschlägen.
- Regierung von Unterfranken vom 05.09.2019
 Begründung ist hinsichtlich Flächenpotentialen und nachhaltiger und flächensparender Siedlungsentwicklung ergänzt worden; der Bedarfsnachweis wurde konkret und nachvollziehbar ergänzt. Keine Bedenken sofern der Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde besonderes Gewicht beigemessen wird.
- Mainfranken Netze GmbH vom 08.09.2019
 Keine grundsätzlichen Einwände. Gewährleistung der bestehenden Einrichtungen, Abstimmung der Erschließungsanlagen mit Planungsabteilung. Wirtschaftlichkeitsprüfung für Gasverlegung. Bepflanzungsrichtlinien sind zu beachten.
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 09.09.2019
 Einverständnis mit Entwurf unter Verweis auf die Stellungnahme vom 25.07.2018
 Vorschlag Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen und Duldung dieser zu unüblichen Zeiten.
- Deutsche Bahn AG DB Immobilien vom 11.09.2019
 Keine Bedenken bei Beachtung Mindestpflanzabstand und Verkehrssicherungspflichten im Bereich der Ausgleichsfläche angrenzend zum Bahneigentum. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 01.08.2018 und 16.09.2019
 Telekommunikationslinien im Planungsbereich; Verlegung neuer Telekommunikationslinien einer Prüfung vorbehalten; Bitte um Berücksichtigung der Anlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH.
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken vom 16.09.2019
 Keine flurbereinigungsrechtlichen Bedenken. Verweis auf Stellungnahme vom 19.07.2018. Forderung Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Minderung Flächenverbrauch, Stärkung Ortskern, Bitte um Bedarfsermittlung; Empfehlung von Mehrparteienhäusern und eines Baugesetzes für die Bauplätze.

- Landratsamt Würzburg vom 26.09.2019
Empfehlungen zu bauplanungsrechtlichen und städtebaulichen Festsetzungen:
Klarstellung bezüglich Wandhöhe und unterem Bezugspunkt (UBP).
Naturschutz: Ergänzungsbedarf im Artenschutz bezüglich Rodungszeitraum, Ergänzungspflanzungen und Pflegekriterien für Festsetzungen; Nachbesserungsbedarf und erneute Abstimmung über Feldhamstervorkommen. Überarbeitung der Eingriffsregelung.
Immissionsschutz: Aussage zum Immissionsschutz bezüglich Bahnlinie ist aufzunehmen.
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., vom 27.09.2019
Positiv werde die Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern gesehen. Kritik an der Versiegelung von Gehwegen und unbefahrenen Plätzen; Forderung einer naturnahen Ausführung, Verzicht auf Außenbeleuchtung der Gärten, nachvollziehbare Bedarfsprognose mit Angabe von Wohneinheiten, ermittelter Haushaltstypen, Erhebungszeitraum und weiteren umfangreichen Details. Aufforderung zur Ergänzung der Angaben. Einwendungen zum Artenschutzbericht; Forderung einer vollständigen Bestandsaufnahme von Tieren und Pflanzen, angemessener Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und Berücksichtigung der Ergebnisse im Umweltbericht sowie der FFH Vorabschätzung. Zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft seien nicht erkannt. Einwendungen zum Umweltbericht bezüglich Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, Fläche, Boden, Luft und Klima sowie Lichtemissionen. Ziel und Kriteriengrundlage der Alternativflächenprüfung seien ebenso erkannt und zu überarbeiten. Einwendungen zum Grünordnungsplan, insbesondere bezüglich Lebensraumtypen, Kompensationsfaktoren und ermittelten Ausgleichsbedarf.

Behandlung:

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Gemeinderatssitzung am 04.02.2020 behandelt. Angaben zum Umfang der Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen bzw. den Gründen der Abwägung sind dem Auszug aus dem Sitzungsprotokoll vom 04.02.2020 zu entnehmen.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geäußerten Hinweise und Anregungen wurden größtenteils berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet.

Am 04.02.2020 wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss erneut gefasst.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 29.07.2020 bis einschließlich 12.08.2020, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde erneut in der Zeit vom 14.08.2020 bis einschließlich 28.08.2020 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB verkürzt und nur zu den geänderten Punkten durchgeführt.

Im Rahmen der **erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB ist keine Stellungnahme eingegangen.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen im Rahmen der erneuten **Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB Anregungen oder Hinweise nochmals zu folgenden Themen ein:

- Regierung von Unterfranken vom 21.08.2020
Keine Einwendungen sofern die zuständigen Naturschutzbehörden der Planung zustimmen.

Behandlung:

„Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt mit Verweis auf seinen Beschluss zur Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 05.09.2019 („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 „Irtenerger und Gutenberger 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.“) fest, dass keine Bedenken bestehen.“

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 24.08.2020
Einverständnis mit Entwurf unter Verweis auf die Stellungnahme vom 25.07.2018 / 09.09.2019

Behandlung:

„Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zur Kenntnis und hält fest, dass Einverständnis mit dem Entwurf besteht. Bezüglich des Verweises auf die oben genannten, bisherigen Stellungnahmen verweist der Markt Reichenberg auf seine Beschlüsse hierzu. (Beschluss zur Stellungnahme vom 09.09.2019: „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 25.09.2019.“)

- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 25.08.2020
Einverständnis mit der Planung mit Verweis auf Stellungnahme vom 07.08.2018 / 28.08.2019.

Behandlung:

„Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und hält fest, dass aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg weiterhin 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.“

- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken vom 26.08.2020
Keine flurbereinigungsrechtlichen Bedenken. Verweis auf Stellungnahme vom 19.07.2018 / 16.09.2019. Bitte um Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Minderung Flächenverbrauch und Stärkung des Ortskerns.

Behandlung:

„Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und verweist auf seinen Beschluss vom 25.09.2019 zu den genannten Stellungnahmen vom 19.07.2018 und 16.09.2019. „Eine entsprechende Bedarfsermittlung und eine Alternativflächenprüfung wurden dargelegt, die aus Sicht der zuständigen Landesplanungsbehörde das Erfordernis der Planung hinreichend begründen.“ (Siehe auch oben Stellungnahme der Regierung von Unterfranken ...).“

- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 14.08.2020
Verweis auf Stellungnahme vom 01.08.2018; Telekommunikationslinien im Planungsbereich; Verlegung neuer Telekommunikationslinien einer Prüfung vorbehalten; Bitte um Berücksichtigung der Anlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Behandlung:

„Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und verweist auf seinen Beschluss vom 25.09.2019, wonach ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.“

- Mainfranken Netze GmbH vom 03.09.2020
Keine grundsätzlichen Einwände. Verweis auf Stellungnahme vom 23.07.2018 / 06.09.2019. Gewährleistung der bestehenden Einrichtungen, Abstimmung der Erschließungsanlagen mit Planungsabteilung. Wirtschaftlichkeitsprüfung für Gasverlegung. Bepflanzungsrichtlinien sind zu beachten.

Behandlung:

„Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, wonach grundsätzlich keine Einwände bestehen und verweist erneut auf seinen Beschluss vom 25.09.2019, der als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.“

- Landratsamt Würzburg vom 28.08.2020 und 07.09.2020

Keine Einwendungen.

Behandlung:

„Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass keine Einwände bestehen.“

- Fernwasserversorgung Franken vom 18.08.2020
Keine Einwendungen. Bestandsleitungen mit Schutzstreifen dürfen keiner Gefährdung ausgesetzt werden. Merkblätter sind zu beachten.

Behandlung:

„Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass keine Einwände bestehen. Der Schutzstreifen ist ebenfalls im Bebauungsplan dargestellt. Nachdem die Leitung inkl. Schutzstreifen innerhalb der öffentlichen Grünfläche liegt und keine weiteren Maßnahmen vorgesehen sind, ist eine Berücksichtigung der beiliegenden Merkblätter nicht erforderlich.“

Behandlung und Gesamtbeschlussfassung:

Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung und erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Einwendungen, Anregungen oder Hinweise vorgebracht, die eine Änderung oder nachrichtliche Ergänzung des Bebauungsplanes zur Folge hatten.

Der Marktgemeinderat hat daher am 20.09.2022 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Vorderer Höchberg II“ mit dem Umweltbericht (Anlage 1), Begründung zur Grünordnung (Anlage 2), speziellem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 3) sowie der Alternativflächenprüfung (Anlage 4), in der Fassung vom 20.09.2022, zuletzt geändert am 04.02.2020 und ergänzt am 15.06.2020, gefasst.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Bürgern, die eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben hatten, sowie den Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Anregungen, Hinweise oder Einwände erhoben haben schriftlich mitgeteilt.

3. Begründung der Standortwahl und Erläuterung der Standortalternativen

Im Zuge des Planungsprozesses der Aufstellung des Bebauungsplanes „Vorderer Höchberg II“ wurden verschiedene Standorte für die Erweiterung von Wohnbauflächen im Ort Reichenberg betrachtet. Die untersuchten Bereiche, Auswahlkriterien und die sich daraus ergebende Wahl des Änderungs- und Planungsbereiches ist der Alternativflächenprüfung (Anlage 4 zum Bebauungsplan) zu entnehmen.

Das geplante Wohngebiet grenzt direkt an die rechtskräftig ausgewiesenen nördlich und östlich liegenden Bauflächen an. Alle anderen an die bestehenden Wohnbauflächen angrenzenden Acker- oder Grünlandflächen liegen nicht in direktem Zusammenhang mit wohnbaulich genutzten Flächen bzw. zu weit vom Ortskern entfernt für eine fuß- und radläufig vertretbare Anbindung.

Ein Grund, der für die Wahl dieses Standortes spricht, ist die Lage in Anbindung an die bestehenden Wohnbaugebiete des Vorderen Höchberges mit den vorhandenen Strukturen. Die Neuanlage verkehrlicher Erschließungsstraßen kann dadurch so optimiert werden, sodass der Flächenverbrauch so gering wie möglich ist. Es entsteht zudem eine Verbesserung für die gesamten Wohnbauflächen im Bereich Vorderer Höchberg, da das ÖPNV Netz auch in östliche Richtung weiter ausgebaut wird.

Weiterhin wird der geplante Geltungsbereich nicht von Schutzgebieten, die das Schutzgut Natur und Landschaft oder das Schutzgut Wasser betreffen, überlagert.

Innerhalb des Marktes Reichenberg gibt es kaum frei verfügbare Wohnbauflächen. Nachverdichtungen sind in dem benötigten Umfang für diese Nutzung nicht möglich. Konversionsflächen sind im Markt Reichenberg für die vorgesehene Nutzung ebenfalls nicht vorhanden. Daher ist die Ausweisung dieses Wohngebiet erforderlich.

Bei den geplanten Flächen will der Markt Reichenberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um ein neues Wohngebiet zu ermöglichen. Da sich der Markt Reichenberg zum Ziel gesetzt hat, Wohnbauflächen bedarfsorientiert auszuweisen, sieht sich der Markt in der Pflicht, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vorderer Höchberg II“ durchzuführen und diesen zur Rechtskraft zu führen.

4. Zusammenfassung

Beim vorliegenden Bebauungsplan „Vorderer Höchberg II“ des Marktes Reichenberg wird ein 4,96 ha großes allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO auf bisher größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgewiesen.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgte nach 3-stufigem Modell in geringe, mittlere und große Erheblichkeit. Ist dabei der Eingriff in ein Schutzgebiet nicht ausgleichbar, erfolgt automatisch die Einstufung in die höchste, also große Erheblichkeitsstufe. Insgesamt ist festzustellen, dass durch den Bebauungsplan „Vorderer Höchberg II“ des Marktes Reichenberg keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Geringe Beeinträchtigungen, teilweise auch nur temporär, entstehen für jedes Schutzgut, da in den ursprünglichen / natürlichen Zustand zunächst durch Bautätigkeiten und anschließend durch den Betrieb eingegriffen wird.

Mittlere Beeinträchtigungen sind für folgende Schutzgüter zu erwarten:

Durch den Bau und Betrieb des Allgemeinen Wohngebietes ist zu erwarten, dass dauerhaft Lebensraum, auch von geschützten Arten zerstört wird.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Wohnbauten und die damit einhergehende Versiegelung das Grünvolumen gegenüber der ackerbaulichen Anbausituation zurückgehen wird. Dies bedingt negative Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern.

Tiere und Pflanzen sind wichtiger Bestandteil des Ökosystems. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben weitgehend erhalten. Durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen mit Gehölzpflanzungen werden diese negativen Auswirkungen reduziert.

In der Gesamtbetrachtung und unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist die Betroffenheit des Schutzgutes Tiere und Pflanzen mit mittlerer Erheblichkeit zu bewerten.

Eingriffe entstehen durch Baumaßnahmen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes in das Schutzgut Fläche und Boden.

Durch die Versiegelung im Zuge der baulichen Maßnahmen ist eine Beeinträchtigung der Bodenfunktion zu erwarten, da diese an anderer Stelle nicht flächig durch Entsiegelung ausgeglichen werden kann. Es werden durch die Darstellung einer externen Ausgleichsfläche und weiteren Vermeidungsmaßnahmen, die sich begünstigend auf das Schutzgut Boden auswirken, erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen.

Oberirdische Regenrückhaltemaßnahmen sind ebenfalls eingeplant. Dies erfolgt über Anbindung an bestehende Regenrückhaltebecken, die schon für die geplanten Bauflächen mit konzipiert worden sind.

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden ist in der Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der fachlich korrekten Durchführung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als mittel zu werten.

Hohe Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, auch nicht durch Wechselwirkungen mit anderen Planungen oder Schutzgütern.

Das NatSchG sieht für die Bauleitplanung die Verwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in die Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB.

Die Eingriffsregelung wurde in Form der integrierten Grünordnungsplanung durchgeführt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung wurden festgesetzt.

Ergebnis:

Der erforderliche baubedingte Ausgleichsbedarf wird zum Teil innerhalb des Plangebietes realisiert. Im Rahmen der Kompensationsberechnung gemäß Leitfaden „Eingriffs- und Ausgleichsregelung“ wurde für das Plangebiet ein Bedarf an externen Ausgleichsflächen von 1,67 ha errechnet. Dieser Ausgleich wird auf den Flur-Nrn. 332/1, 332 (restliche Teilfläche), 636, 1573 und 878 (Teilfläche) der Gemarkung Reichenberg durch Aufwertungsmaßnahmen erbracht.

Das mögliche Haselmausvorkommen im Plangebiet wurde berücksichtigt und die erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (CEF) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgenommen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Auch der mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte erforderliche Kompensationsbedarf für die Art der Feldlerche und andere Feldvogelarten, ist als CEF-Maßnahme im Bebauungsplan festgesetzt.

Hierdurch kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sehr wahrscheinlich verhindert werden.

Weiterhin ist bei der Betrachtung des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festzustellen, dass nur geringe bis mittlere Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen werden durch Vermeidungsmaßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen in dem Bebauungsplan vermieden, minimiert oder ausgeglichen.

Insgesamt können für die gewählte Planungsfläche die nachteiligen Auswirkungen für Mensch, Natur, Landschaft und Naturschutz ausgeglichen bzw. teilweise auch vermieden oder mittels Festsetzungen bewältigt werden.

Markt Reichenberg, 19.10.2022



Hemmerich
1. Bürgermeister

Bearbeitung: Roppel
Prüfung: Hennlich

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



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