



Sitzung des Marktgemeinderates am 04.02.2020

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

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

2.1 Behandlung eingegangener Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

GR Schmidt und GR Schopf waren als Beteiligte gemäß Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung zu diesem TOP ausgeschlossen.

Sachverhalt:

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.

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

- Gemeinde Kleinrinderfeld
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Regionaler Planungsverband
- Gemeinde Kist
- Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH / MFN
- Markt Giebelstadt
- IHK Würzburg - Schweinfurt
- Regierung Oberfranken - Bergamt Nord

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Stadt Würzburg
- Entwässerungsbetrieb der Stadt Würzburg
- Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim
- Verwaltungsgemeinschaft Eibelstadt
- Bayerischer Bauernverband
- Team Orange - Das Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg
- Gemeinde Geroldshausen
- Fernwasserversorgung Franken
- Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain (FWM)

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 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. Die Stellungnahmen des Fachplaners sind dem Protokoll als Anlage beigefügt. 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 Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. 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 Amt 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

Zu diesem Zeitpunkt traf GR Wilhelm im Sitzungssaal ein.

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 Bahnlärm 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

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Markt Reichenberg, 13.02.2020



Sigrid Sennefelder

