

433

# Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

über die

Sitzung des Marktgemeinderates Reichenberg am 25.09.2018, zu welcher sämtliche 17 Mitglieder ordnungsgemäß geladen waren.

Anwesend: 1. Bürgermeister  
2. Bürgermeisterin  
und 12 Marktgemeinderäte

---

Lfd.Nr.	Gegenstand der Beratung / Beschluss / Abstimmungsergebnis
---------	---

---

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  
.....  
GR Schmidt war als Beteiligter gemäß Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Herr Rehbein führte aus, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 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 wurde.

Am Verfahren wurden 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Vom Landratsamt Würzburg wurde vor Ablauf des Beteiligungszeitraumes eine Fristverlängerung bis zum 24.08.2018 beantragt, welcher vom Markt Reichenberg zugestimmt wurde. Die Fernwasserversorgung Franken sowie der Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain wurden auf Anraten der Regierung von Unterfranken nachträglich am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

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.

**Abstimmungsergebnis:** 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.

**Abstimmungsergebnis:** 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 Hilfhöhe 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 Wellenlinie). 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.

**Abstimmungsergebnis:** 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 Zufließen in die Kanalisation kann bei Einhaltung der vorgesehenen Planung ausgeschlossen werden. Der Marktgemeinderat kann feststellen, dass dem Umgang mit Niederschlagwasser 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.

**Abstimmungsergebnis:** 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.

**Abstimmungsergebnis:** 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.

**Abstimmungsergebnis:** 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.

**Abstimmungsergebnis:** 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.

**Abstimmungsergebnis:** 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.

**Abstimmungsergebnis:** 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.

**Abstimmungsergebnis:** 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 Revierverslust der Feldlerche werden dankend entgegengenommen. Eine geeignete Fläche wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde seitens der Marktgemeindevverwaltung gesucht und mit den erforderlichen Maßnahmen in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis:** 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 Wohnbaugebiet 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 Revierverslust 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 autochthone 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.

**Abstimmungsergebnis:** 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.

**Abstimmungsergebnis:** 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.

**Abstimmungsergebnis:** 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.

**Abstimmungsergebnis:** 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.

**Abstimmungsergebnis:** 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.

**Abstimmungsergebnis:** 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.

**Abstimmungsergebnis:** 11: 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.

**Abstimmungsergebnis:** 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.

**Abstimmungsergebnis:** 12:1, 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.

**Abstimmungsergebnis:** 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.

**Abstimmungsergebnis:** 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.

**Abstimmungsergebnis:** 12:1, 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.

**Abstimmungsergebnis:** 11:2, 1 Beteiligter

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit wurde die Sitzung an dieser Stelle unterbrochen. Die Fortsetzung findet am Donnerstag, den 27.09.2018 um 19.00 Uhr statt.

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt. Der Auszug besteht aus acht Seiten.

Reichenberg, den 22.10.2018

Im Auftrag

.....  
Unterschrift

